



**COMUNE DI CASTELNUOVO NE' MONTI**

*(Provincia di Reggio Emilia)*

## **R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

(Art. 29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n°20)

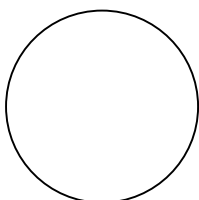
### **NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE**

**1<sup>^</sup> variante al RUE APPROVATA CON D.C. N°87 DEL 22/ 11/2007**

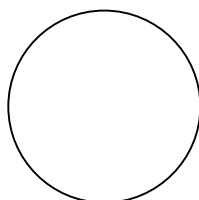
**2<sup>^</sup> variante al RUE APPROVATA CON D.C. N°64 DEL 20/ 07/2010**

**4<sup>^</sup> variante al RUE APPROVATA CON D.C. N°67 DEL 26/ 09/2012**

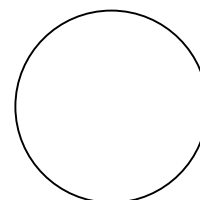
Il Progettista  
Arch. Aldo Caiti



Il Sindaco  
Dott. Gian Luca Marconi



Il Segretario  
Dott. Matteo Marziliano



Settembre 2012



## INDICE

### PARTE PRIMA 1

<b>DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>1</b>
<b>TITOLO I°- OGGETTO, EFFICACIA ED APPLICAZIONE.....</b>	<b>1</b>
ART. 1 - OGGETTO E CONTENUTO .....	1
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA.....	5
ART. 3 - SALVAGUARDIA .....	6
ART. 4 - ENTRATA IN VIGORE ED EFFETTI SUGLI ATTI REGOLAMENTARI PREVIGENTI.....	6
ART. 5 – TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI E STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL RUE .....	6
ART. 6 - MODIFICHE AL RUE E TESTO COORDINATO .....	7
ART. 7 - DEROGHE .....	8
<b>TITOLO II°- MODALITA' DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>9</b>
ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC.....	9
ART. 9 - INTERVENTO DIRETTO.....	9
ART. 10 - INTERVENTI SOGGETTI A POC.....	10
ART. 11 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.....	10
ART. 12 - ATTIVITÀ EDILIZIA A SEGUITO DELLA SCADENZA DEI VINCOLI E IN AMBITI SOGGETTI A POC.....	11
ART. 13 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....	11
ART. 14 - COMPARTO URBANISTICO ATTUATIVO (CA) .....	12
ART. 15 – STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE (S.I.A.) .....	12
ART. 16 – FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DEI P.U.A. ED ELABORATI RICHIESTI .....	13
Art. 16.1 - Procedimento per l'approvazione del P.U.A. ....	16
<b>TITOLO III°- INTERVENTI - COMPETENZE - PROCEDURE..</b>	<b>17</b>
<b>CAPO I°- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>17</b>
ART. 17 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO).....	17
ART. 18 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) .....	17
ART. 19 - RESTAURO SCIENTIFICO (RS).....	18
ART. 20 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	18
Art. 20.1 - Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RA).....	20
Art. 20.2 - Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RB).....	20
ART. 21 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT).....	21
ART. 22 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO ALLA TRASFORMAZIONE PLANI-VOLUMETRICA (RVP).....	21
ART. 23 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE).....	22
ART. 24 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MU).....	22
ART. 25 - RECUPERO PER CONSERVAZIONE DEI GIARDINI E SITI STORICI .....	23

ART. 26 - MIGLIORAMENTO E ADEGUAMENTO ANTISISMICO .....	23
ART. 27 - RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO .....	24
ART. 28- OPERE INTERNE .....	24
ART. 29 – ADEGUAMENTO FUNZIONALE .....	25
ART. 30 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	25
ART. 31 - INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI .....	25
ART. 32 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU) .....	25
ART. 33 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE DI EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO – CULTURALE – TESTIMONIALE CON SISTEMAZIONE E RECUPERO DELLE AREE DI SEDIME (D)        26	
ART. 34 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (NC).....	26
ART. 35 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DR).....	26
ART. 35.1 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE .....	27
ART. 36 - AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE (AM) .....	27
ART. 37 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO .....	27
ART. 38 - MODIFICAZIONE DEL SUOLO – SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA .....	27
ART. 39 - DEPOSITI A CIELO APERTO .....	29
ART. 40 - ARREDO URBANO.....	29
ART. 41 - ALLESTIMENTO DEL VERDE .....	29
ART. 42 - CAMPI PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE.....	29
ART. 43 - RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE .....	30
ART. 44 - OPERE CIMITERIALI.....	30
ART. 45 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI .....	31
ART. 46 - ATTIVITA' OPERANTI NEL SETTORE DEI RIFIUTI.....	31
ART. 47 - COLTIVAZIONE DI CAVE .....	31
ART. 48 - CAMPEGGI.....	31
ART. 49 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO .....	31
ART. 50 - IMPIANTI DI PUBBLICITÀ O PROPAGANDA.....	31
CAPO II°- ORGANI E LORO FUNZIONI .....	32
ART. 51 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA .....	32
ART. 52 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....	32
Art. 52.1 - Composizione e nomina della Commissione.....	33
Art. 52.2 - Funzionamento e pubblicità della Commissione .....	34
CAPO III°- TITOLI ABILITATIVI – DEFINIZIONE E PROCEDURE.....	36
ART. 53 – TITOLI ABILITATIVI .....	36
Art. 53.1 - Opere pubbliche non soggette a titolo abilitativo .....	36
Art. 53.2 – Soggetti aventi titolo.....	37
Art. 53.3 – Valutazione preventiva.....	38
Art. 53.4 – Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva .....	39
ART. 54 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA 40	
Art. 54.1 – Ulteriori interventi edilizi soggetti a Denuncia di Inizio Attività.....	40
Art. 54.2 - Disciplina della Denuncia di Inizio Attività .....	41
Art. 54.3 – Controllo sugli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività .....	42

Art. 54.4 – Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività	43
ART. 55 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE	43
Art. 55.1 - Caratteristiche del permesso di costruire	44
Art. 55.2 - Richiesta del permesso di costruire e relativi allegati	44
Art. 55.3 - Elaborati di progetto per il permesso di costruire	47
Art. 55.4 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela	48
Art. 55.5 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali	49
Art. 55.6 - Istruttoria	49
Art. 55.7 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	51
Art. 55.8 - Rilascio o diniego	51
Art. 55.9 - Silenzio - Assenso	52
Art. 55.10 - Efficacia del permesso di costruire	53
Art. 55.11 - Proroga del termine di inizio e fine lavori	53
Art. 55.12 - Decadenza	53
Art. 55.13 - Permesso di costruire convenzionato	54
ART. 56 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA	54
ART. 57 - SANATORIA E PERMESSO DI COSTRUIRE	55
ART. 58 - PUBBLICITA' E ACCESSO	55
ART. 59 - VOLTURAZIONE	55
ART. 60 – RIESAME DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'56	
Art. 60.1 – Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	56
ART. 61 – ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVI IMPATTI SULL'AMBIENTE E SULLA SALUTE	56
ART. 62 - OPERE URGENTI	57
TABELLA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI TITOLI ABILITATIVI	58
CAPO IV°- ESECUZIONE DELLE OPERE	61
ART. 63 – PROCEDURA PER L'ASSISTENZA, LA CAMPIONATURA, IL CONTROLLO DI MATERIALI, TECNICHE E COLORI NEGLI INTERVENTI SUI PARAMENTI MURARI DEGLI EDIFICI UBICATI NEGLI AMBITI "CS" E "NS" O SOTTOPOSTI A VINCOLO CONSERVATIVO	61
ART. 64 – MANUTENZIONE ORDINARIA SULLE PARTI ESTERNE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO – CULTURALE - TESTIMONIALE SOTTOPOSTI A VINCOLO CONSERVATIVO	61
ART. 65 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	62
ART. 66 - ALLINEAMENTI	62
ART. 67 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	63
Art. 67.1 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche	63
ART. 68 - CONDUZIONE DEL CANTIERE E PUBBLICA INCOLUMITÀ	63
ART. 69- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	64
ART. 70 - MODIFICHE PROGETTUALI SOGGETTE AD ULTERIORE TITOLO ABILITATIVO..	64
ART. 71 - VARIAZIONI ESSENZIALI	65
ART. 72 - VARIANTI MINORI	65
CAPO V°- CONCLUSIONE DELLE OPERE	66
ART. 73 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI	66

ART. 74 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E FASCICOLO DEL FABBRICATO .....	66
ART. 75 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ.....	67
ART. 76 - CONTROLLO SULL'OPERA ESEGUITA .....	68
ART. 77 - ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI.....	69
ART. 78 - TOLLERANZA.....	69
ART. 79 - ABUSI EDILIZI .....	69
ART. 80 - UTILIZZAZIONE DI IMMOBILE PRIVO DI ABITABILITÀ' .....	69
<b>TITOLO IV°- DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>70</b>
<i>CAPO I°- DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....</i>	<i>70</i>
ART. 81 – INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE.....	70
ART. 82 – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	70
ART. 83 – POSSIBILITÀ' DI MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....	71
ART. 84 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	72
ART. 85 - ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	73
ART. 86 - COSTO DI COSTRUZIONE .....	73
ART. 87 - RIDUZIONE ED ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	73
ART. 88 - CONVENZIONE TIPO.....	73
ART. 89 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA.....	73
<i>CAPO II°- INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI .....</i>	<i>74</i>
ART. 90 – DEFINIZIONE.....	74
Art. 90.1 – Obbligo delle dotazioni di U1.....	75
ART. 90.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni di U1 .....	76
<i>CAPO III°- ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE.....</i>	<i>77</i>
ART. 91 - DEFINIZIONE .....	77
Art. 91.1 – Obbligo delle dotazioni di U2.....	77
Art. 91.2 – Competenza della realizzazione delle opere di U2.....	78
<i>CAPO IV°- DOTAZIONI ECOLOGICO - AMBIENTALI .....</i>	<i>79</i>
ART. 92 - DEFINIZIONE .....	79
Art. 92.1 – Obbligo delle dotazioni ecologico - ambientali.....	79
Art. 92.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali.....	80
<i>CAPO V°- ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE .....</i>	<i>81</i>
ART. 93 - DEFINIZIONE .....	81
Art. 93.1 – Obbligo delle dotazioni di attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale.....	81
Art. 93.2 – Competenza della realizzazione delle attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale 82	
<i>CAPO VI°- DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITÀ' PER LA LORO ATTUAZIONE.....</i>	<i>83</i>
ART. 94 - DEFINIZIONE .....	83
Art. 94.1 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1) .....	83
Art. 94.2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2).....	85
Art. 94.3 – Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp).....	86
<b>TITOLO V°- PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI .....</b>	<b>89</b>
<i>CAPO I°- PARAMETRI URBANISTICI .....</i>	<i>89</i>
ART. 95 - DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI .....	89

Art. 95.1 – Sistema urbanistico e ambientale.....	89
Art. 95.2 – Ambito e Sub ambito.....	89
Art. 95.3 - Centro abitato .....	89
Art. 95.4 - Territorio urbanizzato .....	90
Art. 95.5 - Superficie territoriale (ST) .....	90
Art. 95.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1).....	90
Art. 95.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2) .....	90
Art. 95.8 - Standard urbanistici .....	90
Art. 95.9 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG).....	90
Art. 95.10 - Potenzialità edificatoria (PE) .....	90
Art. 95.11 - Carico urbanistico (CU).....	90
Art. 95.12 - Categoria e classe catastale .....	91
Art. 95.13 - Capacità insediativa (CI).....	91
Art. 95.14 - Superficie fondiaria (SF) .....	91
Art. 95.15 - Superficie minima di intervento (SM).....	91
Art. 95.16 - Area dell'insediamento (AI) .....	92
Art. 95.17 - Distanza di un edificio (D) .....	92
Art. 95.18 - Indice di visuale libera (VL).....	92
Art. 95.19 - Misura della distanza .....	92
Art. 95.20 - Distanza da un confine di proprietà (D1) .....	93
Art. 95.21 - Distanza da un confine di zona urbanistica (D2) .....	93
Art. 95.22 - Distanza da un altro edificio (D3) .....	93
Art. 95.23 - Distanza dalle strade e dai corsi d'acqua (D4) .....	94
Art. 95.24 - Riduzione delle distanze .....	95
Art. 95.25 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL" .....	96
<b>CAPO II° - PARAMETRI EDILIZI .....</b>	<b>98</b>
<b>ART. 96 - DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI.....</b>	<b>98</b>
Art. 96.1 - Unità edilizia (UE) .....	98
Art. 96.2 - Unità immobiliare (UI) .....	98
Art. 96.3 - Area di pertinenza.....	98
Art. 96.4 - Area cortiliva .....	98
Art. 96.5 - Tipologia edilizia .....	98
Art. 96.6 - Classe tipologica.....	98
Art. 96.7 - Superfetazione edilizia.....	99
Art. 96.8 - Edificio residenziale .....	99
Art. 96.9 - Edificio unifamiliare.....	99
Art. 96.10 - Edificio condominiale .....	99
Art. 96.11 - Alloggio e sue dotazioni minime.....	99
Art. 96.12 - Pertinenza edilizia.....	100
Art. 96.13 - Obbligo delle parti comuni condominiali .....	100
Art. 96.14 - Definizioni particolari.....	100
Art. 96.15 - Superficie utile urbanistica (SU).....	101
Art. 96.16 - Superficie accessoria (Sa) .....	101
Art. 96.17 -Parti che non costituiscono Superficie utile né Superficie accessoria nel calcolo degli indici UT e UF 103	
Art. 96.18 -Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 14/99 (Sv).....	103
Art. 96.19 -Superficie utile abitabile (Sua), Superficie non residenziale (Snr) e Superficie Complessiva (SC) nel calcolo degli oneri e del costo di costruzione.....	104
Art. 96.20 - Superficie lorda (SL) .....	104
Art. 96.21 - Indice di utilizzazione territoriale (UT) .....	104
Art. 96.22 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF) .....	104
Art. 96.22 bis - Indice di fabbricabilità fondiaria (IF).....	104

Art. 96.23 - Volume lordo (VLR) .....	104
Art. 96.24 - Volume utile (VU).....	104
Art. 96.25 - Indice di densità territoriale (DT) .....	105
Art. 96.26 - Indice di densità fondiaria (DF) .....	105
Art. 96.27 - Superficie coperta (SQ) .....	105
Art. 96.28 - Rapporto di copertura (RQ).....	105
Art. 96.29 - Superficie permeabile (SP) .....	105
Art. 96.30 - Sagoma dell'edificio .....	105
Art. 96.31 - Fronte dell'edificio .....	106
Art. 96.32 - Aperture : luci e vedute .....	106
Art. 96.33 - Parete finestrata .....	106
Art. 96.34 - Pareti prospicienti .....	106
Art. 96.35 - Altezza delle fronti (AF).....	106
Art. 96.36 - Quota media del terreno .....	107
Art. 96.37 - Piano di un edificio.....	107
Art. 96.38 - Altezza dei piani (AP).....	108
Art. 96.39 - Altezza utile degli spazi locali (AL) o altezza utile netta.....	108
Art. 96.40 - Altezza utile degli spazi locali (AL) nei casi di recupero dei sottotetti .....	108
Art. 96.41 - Soppalco.....	109
Art. 96.42 - Altezza massima di un edificio (H) .....	109
Art. 96.43 - Altezza delle fronti dei fabbricati e degli edifici da rispettare per la normativa antisismica	109
Art. 96.44 - Costruzioni leggere da giardino .....	110
Art. 96.45 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF.....	110
<b>TITOLO VI°- QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO .....</b>	<b>112</b>
<b>CAPO I°- DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER LA TUTELA DAI RISCHI NATURALI</b>	<b>112</b>
.....	112
<b>ART. 97 - PREVENZIONE E TUTELA DAI RISCHI NATURALI .....</b>	<b>112</b>
Art. 97.1 – Prescrizioni relative agli ambiti caratterizzati da pericolosità idraulica .....	112
Art. 97.2 – Prescrizioni relative agli ambiti a rischio per dissesto idrogeologico .....	113
Art. 97.3 – Prescrizioni per la tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei .....	114
Art. 97.4 – Prescrizioni per le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923	116
<b>CAPO II°- DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER LA TUTELA AMBIENTALE.....</b>	<b>117</b>
<b>ART. 98 – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>117</b>
Art. 98.1 – Interventi soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale .....	117
Art. 98.2 – Convenzioni, atti d'obbligo, contratti di protezione ambientale .....	117
Art. 98.3 – Opere di compensazione ambientale .....	118
Art. 98.4 – Attività agricola e zootecnica .....	118
Art. 98.5 – Insediamenti produttivi .....	119
Art. 98.6 – Sistemi di fognatura e depurazione delle acque .....	119
Art. 98.7 – Impianti verdi e norme di tutela delle alberature e dei giardini .....	119
Art. 98.8 - Fasce di ambientazione e mitigazione delle infrastrutture di mobilità .....	123
<b>CAPO III°- REQUISITI MINIMI FISICI E DI QUALITA' AMBIENTALE PER L'EDIFICAZIONE ....</b>	<b>125</b>
<b>ART. 99 - AMBITO E LIMITI DI APPLICAZIONE .....</b>	<b>125</b>
Art. 99.1 - Caratteristiche dei locali.....	125
Art. 99.2 - Caratteristiche dei locali di abitazione ( Categoria A ) .....	126
Art. 99.3 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio ( Categoria S ) .....	126
Art. 99.4 - Chiostrine o cavedi e intercapedini .....	127
Art. 99.5 - Piani interrati o seminterrati .....	127



Art. 99.6 - Acque reflue .....	128
Art. 99.7 - Acque superficiali e sotterranee .....	128
Art. 99.8 - Permeabilità dei suoli.....	128
<b>CAPO II°- REQUISITI MINIMI PER IL DECORO DELL'EDIFICATO.....</b>	<b>130</b>
Art. 100.1 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni .....	130
Art. 100.2 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio.....	130
Art. 100.3 - Elementi aggettanti delle facciate.....	130
Art. 100.4 - Allineamenti .....	131
Art. 100.5 - Coperture, canali di gronda, pluviali .....	131
Art. 100.6 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico .....	131
Art. 100.7 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse .....	131
Art. 100.8 - Strade, passaggi privati e cortili .....	132
Art. 100.9 - Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici.....	132
Art. 100.10 - Obbligo di ripristino delle strade .....	132
Art. 100.11 - Recinzioni .....	132
Art. 100.12 - Numerazione civica.....	133
<b>CAPO III°- ARREDO URBANO E OPERE MINORI .....</b>	<b>134</b>
<b>ART. 101 – ELEMENTI DI ARREDO URBANO.....</b>	<b>134</b>
Art. 101.1 - Cartellonistica .....	134
Art. 101.2 - Insegne e targhe.....	134
Art. 101.3 - Tende aggettanti.....	134
Art. 101.4 - Bacheche.....	135
Art. 101.5 - Indicatori di pubblico interesse .....	135
Art. 101.6 - Edicole e chioschi .....	135
Art. 101.7 - Fioriere .....	136
Art. 101.8 - Mostre provvisorie.....	136
Art. 101.9 - <b>Distese pertinentenziali ai pubblici esercizi su aree di uso pubblico.....</b>	<b>136</b>
Art. 101.10 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici.....	141
<b>TITOLO VII°- FUNZIONI ED USI URBANISTICI.....</b>	<b>143</b>
<b>ART. 102 – ARTICOLAZIONE E DEFINIZIONE .....</b>	<b>143</b>
Art. 102.1 – Funzioni residenziali (1) .....	144
Art. 102.2 - Funzioni sociali a livello di quartiere (2).....	144
Art. 102.3 - Funzioni commerciali al dettaglio (3).....	144
Art. 102.4 - Funzioni terziarie (4) .....	145
Art. 102.5 – Funzioni produttive urbane (5) .....	146
Art. 102.6 – Funzioni produttive agricole (6) .....	146
Art. 102.7 - Funzioni speciali (7).....	147

## **PARTE SECONDA 149**

### **REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA DELLE TRASFORMAZIONI ..... 149**

#### **TITOLO I° – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO ..... 149**

##### **CAPO I° - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO-CULTURALE TESTIMONIALE .....**

<b>ART. 103 – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE .....</b>	<b>149</b>
Art. 103.1 – Modalità di presentazione dei progetti di recupero .....	149
Art. 103.2 – Opere di urbanizzazione primaria ed aree di cessione nei centri storici e nei nuclei storici	150
Art. 103.3 – Modalità di attuazione .....	150

Art. 103.4 – Intervento diretto e progettazione per fasi .....	151
Art. 103.5 - Intervento preventivo per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale-testimoniale .....	151
Art. 103.6 - Prescrizioni tecniche per gli interventi edilizi di recupero.....	152
Art. 103.7 - Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano .....	154
Art. 103.8 - Modalità di attuazione degli scavi di fondazione e degli scantinati .....	154
Art. 103.9 - Modalità di cessione degli spazi pubblici e convenzionamento degli usi pubblici .	155
Art. 103.10 – Possibilità d'intervento per il miglioramento del sistema di mobilità e dei parcheggi pubblici	155
Art. 103.11 – Principi generali per le trasformazioni d'uso nel recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale - testimoniale.....	155
Art. 103.12 – Destinazioni d'uso di progetto negli ambiti “CS” e “NS” .....	156
Art. 103.13 – Usi ammessi per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale esterne agli ambiti “CS” e “NS” .....	157
Art. 103.14 – Trasformazioni d'uso nel recupero dei complessi rurali di valore storico - culturale - testimoniale .....	157
Art. 103.15 - Indici urbanistico - edilizi .....	157
Art. 103.16 – Insedimenti di antico impianto da riqualificare (IAR) .....	160
Art. 103.17 - Borghi e nuclei di antico impianto del territorio rurale da riqualificare (BTR).....	161
Art. 103.18 – Viabilità storica e storico - panoramica .....	163
Art. 103.19 – Zone ed elementi di interesse storico - archeologico.....	165
<b>TITOLO II°– DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE .....</b>	<b>166</b>
<b>CAPO I° - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE .....</b>	<b>166</b>
ART. 104 – ARTICOLAZIONE.....	166
Art. 104.1 - Sub ambiti residenziali ad edificazione intensiva del Capoluogo e Felina (AC1) .	167
Art. 104.2 - Sub ambiti residenziali saturi dei centri minori (AC2) .....	169
Art. 104.3 - Sub ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (AC3)	171
Art. 104.4 - Sub ambiti residenziali di integrazione del Capoluogo e Felina (AC4).....	172
Art. 104.5 - Sub ambiti residenziali di salvaguardia dei tessuti estensivi (AC5).....	173
Art. 104.6 – Sub ambiti residenziali di salvaguardia del verde privato (AC6) .....	176
Art. 104.7 – Sub ambiti residenziali radi (AC7) .....	178
<b>CAPO II° - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE .....</b>	<b>180</b>
ART. 105– ARTICOLAZIONE.....	180
Art. 105.1 - Ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA (ARR) .....	180
Art. 105.2 - Ambiti produttivi-commerciali-direzionali da trasformare tramite PUA (APT) .....	181
Art. 105.3 - Ambiti per servizi religiosi da riqualificare tramite PUA (ASR) .....	182
<b>CAPO III° - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE.....</b>	<b>184</b>
ART. 106 – INDIVIDUAZIONE .....	184
Art. 106.1 – Sub ambiti residenziali da attuare tramite convenzione attuativa (NU1) .....	184
Art. 106.2 – Sub ambiti residenziali soggetti a PUA (NU2) .....	185
<b>TITOLO III°– DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE .....</b>	<b>186</b>
ART. 107 – ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO .....	186
Art. 107.1 – Sub ambiti produttivi - commerciali - direzionali da trasformare tramite PUA (APT <sub>a</sub> ; APT <sub>c</sub> ; APT <sub>m</sub> ) .....	187
Art. 107.2 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati (AP1) .....	187
Art. 107.3 – Sub ambiti per attività alberghiere esistenti .....	190
Art. 107.4 – Sub ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (AP2) .....	192

Art. 107.5 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite strumento preventivo (AP3).....	194
Art. 107.6 – Sub ambiti produttivi esistenti in territorio agricolo (AP4).....	196
Art. 107.7 – Impianti per la distribuzione carburanti (AP5).....	198
<b>TITOLO IV°– DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>201</b>
<b>CAPO I° - ARTICOLAZIONE IN ZONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO.....</b>	<b>201</b>
<b>ART. 108 – ARTICOLAZIONE IN ZONE .....</b>	<b>201</b>
Art. 108.1 – Criteri di applicazione delle norme di zona e sub ambito in territorio rurale .....	201
<b>ART. 109 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>202</b>
Art. 109.1 - Unità minime di intervento in territorio rurale.....	202
Art. 109.2 - Applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi nel territorio rurale	202
Art. 109.3 - Tipologie aziendali e unità lavorative (u.l.) .....	202
Art. 109.4 - Impianti zootecnici intensivi.....	203
Art. 109.5 - Dimensionamento dei contenitori per lo stoccaggio e la maturazione dei liquami e letami ed indici e modalità di spandimento dei liquami sul suolo agricolo .....	203
Art. 109.6 - Fabbricati rurali per allevamenti aziendali misti ed interventi edificatori combinati	204
Art. 109.7 - Fabbricati rurali per impianti e allevamenti zootecnici interaziendali cooperativi - interventi sull'esistente e nuova costruzione.....	204
Art. 109.8 - Possibilità di recupero per fini abitativi extra-agricoli di fabbricati rurali .....	206
Art. 109.9 - Recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola	208
Art. 109.10 – Criteri d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi per il recupero delle unità edilizie in territorio rurale non più funzionali all'attività agricola prive di valore storico - culturale - testimoniale.....	209
Art. 109.11 – Interventi di recupero per gli edifici classificati VDA e VDB .....	212
Art. 109.12 – Possibilità di superamento degli indici urbanistico – edilizi per l'edificazione in territorio rurale tramite Piano di Sviluppo Aziendale (PUA <b>agricolo</b> d'iniziativa privata).....	212
Art. 109.13 – Costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola .....	213
<b>CAPO II°- REGOLAMENTAZIONE DELLE ZONE E DEI SUB AMBITI.....</b>	<b>216</b>
Art. 110.1 – Zone di tutela naturalistica (TR1a1) .....	216
Art. 110.2 – Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (TR1a2) .....	218
Art. 110.3 – Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1b) .....	220
Art. 110.4 – Sub ambiti a vocazione produttiva agricola (TR2) .....	221
Art. 110.5 – Sub ambiti agricoli periurbani (TR3) .....	225
Art. 110.6 – Sub ambiti agricoli interessati da caseifici (TR4) .....	228
Art. 110.7 – Sub ambiti agricoli interessati da impianti zootecnici intensivi (TR5) .....	230
Art. 110.8 – Sub ambiti interessati da vivai forestali (TR6).....	232
Art. 110.9 – Sub ambiti interessati da PAE vigente (TR7).....	234
Art. 110.10 – Zona agricola di rispetto cimiteriale e limiti di arretramento della nuova edificazione dai cimiteri	235
<b>CAPO II° - AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA E AMBITI DICHIARATI DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO .....</b>	<b>236</b>
<b>ART. 111 – ARTICOLAZIONE.....</b>	<b>236</b>
Art. 111.1 – Aree ricomprese nel Parco Nazionale dell'Appennino Tosco - Emiliano.....	236
Art. 111.2 – Zone di tutela del sistema forestale e boschivo .....	237
Art. 111.3 – Zone gravate da usi civici.....	238
Art. 111.4 – Area vincolata con D.M. del 1/8/1985.....	239
Art. 111.5 – Area vincolata con D.G.R. n°8266 del 31/12/1984 .....	239
<b>TITOLO V°– DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>240</b>

<b>CAPO I° - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.....</b>	<b>240</b>
ART. 112 – ARTICOLAZIONE.....	240
Art. 112.1 – Attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale (DTS).....	240
Art. 112.2 – Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale (DTC).....	244
Art. 112.3 – Impianti ed attrezzature tecnologiche e relative fasce di rispetto.....	247
<b>CAPO II°- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' .....</b>	<b>251</b>
ART. 113 – DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE .....	251
Art. 113.1 – Viabilità .....	251
Art. 113.2 – Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	254
<b>TITOLO VI°– PRESCRIZIONI PER LE UNITA' DI PAESAGGIO DI LIVELLO COMUNALE.....</b>	<b>256</b>
ART. 114 – PAESAGGI URBANI.....	256
ART. 115 – PAESAGGI FLUVIALI E DEI TERRAZZI ALLUVIONALI .....	257
ART. 116 – PAESAGGI COLLINARI E MONTANI.....	257
<b>TITOLO VII°- DISPOSIZIONI INERENTI LE DELOCALIZZAZIONI.....</b>	<b>259</b>
ART. 117 - AMBITI DI RILOCALIZZAZIONE DELLE SUPERFICI ESISTENTI E DI PROGETTO INSISTENTI SU AREE PUBBLICHE O INTERESSATE DALLA REALIZZAZIONE DI NUOVE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE, O DI INTERESSE PUBBLICO.....	259
ART. 118 - AMBITI DI RILOCALIZZAZIONE DI SUPERFICI INCONGRUE ESISTENTI E DI PROGETTO.....	260

## **PARTE PRIMA**

### **DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

#### **TITOLO I° – OGGETTO, EFFICACIA ED APPLICAZIONE**

##### **ART. 1 - OGGETTO E CONTENUTO**

1. Il regolamento urbanistico e edilizio (RUE) è redatto ai sensi della Lg. Rg. 20/2000 e della Lg. Rg. 31/2002 e disciplina, attraverso le presenti disposizioni e la cartografia allegata, l'attività urbanistica e edilizia nel territorio comunale, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale in materia di governo del territorio ed in coerenza con le previsioni del piano strutturale comunale e della pianificazione sovraordinata.
2. Il RUE stabilisce in particolare:
  - a) la disciplina generale delle trasformazioni e degli usi del suolo, regolando le modalità d'intervento e le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici e edilizi;
  - b) le norme procedurali per il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, per i controlli in corso d'opera e a conclusione dei lavori;
  - c) i requisiti tecnici delle opere edilizie, comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
  - d) la disciplina generale delle modalità di reperimento e realizzazione delle dotazioni territoriali, di concorso dei privati nella loro realizzazione, di determinazione e corresponsione del contributo di costruzione;
  - e) la disciplina della realizzazione e manutenzione degli elementi architettonici e urbanistici e degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
3. Fanno parte integrante del RUE i seguenti elaborati ed allegati:

##### *A) ELENCO ELABORATI STATO DI FATTO:*

###### **SISTEMA INSEDIATIVO STORICO:**

Volume 1 - RUE: Individuazione, descrizione e catalogazione del patrimonio edilizio di valore storico-culturale – testimoniale

Allegati dello stato di fatto del Centro Storico Urbano del Capoluogo:

TAV. 1 - Destinazione e regime d'uso prevalente del patrimonio edilizio	scala 1:1000
TAV. 2 - Epoca di costruzione e stato di conservazione del patrimonio edilizio	scala 1:1000
TAV. 3 - Analisi dei valori morfologici	scala 1:1000

##### *B) ELENCO ELABORATI DI PROGETTO:*

###### **DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO:**

TAV. P1A - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili CAPOLUOGO	scala 1:1000
TAV. P1B - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili GOMBIO	scala 1:1000
TAV. P1C - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili MONTECASTAGNETO	scala 1:1000

TAV. P1D - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili MAILLO	scala 1:1000
TAV. P1E - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili RONCROFFIO	scala 1:1000
TAV. P1F - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili LA PIAZZA	scala 1:1000
TAV. P1G - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili FARIOLO	scala 1:1000
TAV. P1H - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili FARIOLO IL PRE	scala 1:1000
TAV. P1I - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili RAMUSANA	scala 1:1000
TAV. P1L - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili BURANO	scala 1:1000
TAV. P1M - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili PIETRADURA	scala 1:1000
TAV. P1N - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili BERZANA	scala 1:1000
TAV. P1O - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili PREGREFFIO	scala 1:1000
TAV. P1P - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili GATTA	scala 1:1000
TAV. P2A - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - CAPOLUOGO	scala 1:1000
TAV. P2B - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - GOMBIO	scala 1:1000
TAV. P2C - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - MONTECASTAGNETO	scala 1:1000
TAV. P2D - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - MAILLO	scala 1:1000
TAV. P2E - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - RONCROFFIO	scala 1:1000
TAV. P2F - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - LA PIAZZA	scala 1:1000
TAV. P2G - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - FARIOLO	scala 1:1000
TAV. P2H - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - FARIOLO IL PRE	scala 1:1000
TAV. P2I - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - RAMUSANA	scala 1:1000
TAV. P2L - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - BURANO	scala 1:1000
TAV. P2M - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - PIETRADURA	scala 1:1000
TAV. P2N - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - BERZANA	scala 1:1000
TAV. P2O - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - PREGREFFIO	scala 1:1000
TAV. P2P - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - GATTA	scala 1:1000
TAV. P3A - RUE: Schede operative della conservazione per il recupero degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale esterni agli Ambiti "CS" e "NS"	

scala 1:2000

TAV. P3B - RUE: Schede operative per il recupero dei volumi dismessi (VDA – VDB)

## PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE:

TAV. P4.1 - RUE: Pianificazione del territorio extra-urbano	scala 1:5000
TAV. P4.2 - RUE: Pianificazione del territorio extra-urbano	scala 1:5000
TAV. P4.3 - RUE: Pianificazione del territorio extra-urbano	scala 1:5000
TAV. P4.4 - RUE: Pianificazione del territorio extra-urbano	scala 1:5000
TAV. P4.5 - RUE: Pianificazione del territorio extra-urbano	scala 1:5000
TAV. P4.6 - RUE: Pianificazione del territorio extra-urbano	scala 1:5000
TAV. P4.7 - RUE: Pianificazione del territorio extra-urbano	scala 1:5000
TAV. P4.8 - RUE: Pianificazione del territorio extra-urbano	scala 1:5000
TAV. P5.1 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: CAPOLUOGO	scala 1:2000
TAV. P5.2 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: FELINA	scala 1:2000
TAV. P5.3 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: CASALE - CAMPOLUNGO	scala 1:2000
TAV. P5.4 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: CASINO	scala 1:2000
TAV. P5.5 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: LA GATTA	scala 1:2000
TAV. P5.6 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: MARO	scala 1:2000
TAV. P5.7 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: VILLABERZA	scala 1:2000
TAV. P5.8 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: GOMBIO	scala 1:2000
TAV. P5.9 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: SORAGGIO	scala 1:2000
TAV. P5.10 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: RONCROFFIO	scala 1:2000
TAV. P5.11 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: COSTA DE' GRASSI	scala 1:2000
TAV. P5.12 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: MONTEDURO	scala 1:2000
TAV. P5.13 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: CA' DI SCATTOLA	scala 1:2000
TAV. P5.14 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: TERMINACCIO	scala 1:2000
TAV. P5.15 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: BONDOLO	scala 1:2000
TAV. P5.16 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: QUARQUA	scala 1:2000
TAV. P5.17 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: LA CROCE – BERZANA	scala 1:2000
TAV. P5.18 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: NOCE	scala 1:2000
TAV. P5.19 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: REGNOLA	scala 1:2000

TAV. P5.20 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: FRASCARO	scala 1:2000
TAV. P5.21 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: TAVERNELLE	scala 1:2000
TAV. P5.22 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: BELL'ARIA	scala 1:2000
TAV. P5.23 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: CARNOLA	scala 1:2000
TAV. P5.24 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: BOARO	scala 1:2000
TAV. P5.25 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: RIVOLVECCHIO	scala 1:2000
TAV. P5.26 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: FARIOLO – FELINA AMATA	scala 1:2000
TAV. P5.27 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: CA' DI PERIZZI	scala 1:2000
TAV. P5.28 - RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani: MONCHIO DI FELINA	scala 1:2000

## VOL. P1 – RUE : NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE

## ALLEGATI :

- Allegato A - REQUISITI COGENTI E RACCOMANDATI
- Allegato B - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
- Allegato C - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – NORME TECNICHE
- Allegato D - NORME TECNICHE PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E PER IL RISPARMIO ENERGETICO

## VOL. P2 – RUE : RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## C) ELENCO ELABORATI INTRODOTTI E MODIFICATI IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DELL'APPROVAZIONE DEL RUE:

TAV. P1A - RUE: Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili CAPOLUOGO	scala 1:1000
TAV. P2A - RUE: Pianificazione, Categorie normative e destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto - CAPOLUOGO	scala 1:1000
TAV. P3A - RUE: Schede operative della conservazione per il recupero degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale esterni agli Ambiti "CS" e "NS"	scala 1:2000
TAV. P3B - RUE: Schede operative per il recupero dei volumi dismessi (VDA – VDB)	

## PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE:

TAVV. P4.1 – P4.2 - P4.3 - P4.4 - P4.5 - P4.6 - P4.7 - P4.8 RUE: Pianificazione del territorio extra-urbano	scala 1:5000
TAVV. P5 (da P5.1 a P5.28) RUE: Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani	scala 1:2000

## VOL. P1 – RUE : NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE

## ALLEGATI :



## - Allegato C - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – NORME TECNICHE

TAVV. P6.2; P6.3; P6.5; P6.7 RUE  
LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

scala 1: 5.000

TAVV. P7 (da P7.1 a P7.28) RUE  
LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

scala 1: 2.000

VOL. P3 – RUE : RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

**D) ELENCO ELABORATI INTRODOTTI E MODIFICATI IN SEGUITO ALL'ADOZIONE DELLA  
1^ VARIANTE AL RUE:**

## VOL. P1 – RUE : NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE

## ALLEGATI :

- Allegato A - REQUISITI COGENTI
- Allegato B - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
- Allegato D - REGOLAMENTO COMUNALE PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E PER IL RISPARMIO ENERGETICO
- Allegato E - ARCHITETTURA SOSTENIBILE - CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E REQUISITI VOLONTARI

TAV. P4.5 RUE - Pianificazione del territorio extra-urbano scala 1:5000

TAV. P5.17 RUE - Ambiti e trasformazioni territoriali nei centri urbani scala 1:2000

**ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA**

1. Il RUE si applica agli interventi da attuare nel territorio comunale, fatti salvi i casi di cui al successivo Art. 5, secondo quanto specificato ai seguenti commi.
2. Il RUE integra le disposizioni delle NTA del PSC e delle relative Schede Normative. A tale scopo le previsioni del RUE trovano applicazione, anche se non espressamente richiamate nelle NTA del PSC, al fine:
  - a) di specificare le modalità di attuazione, i tipi di intervento, le funzioni e gli usi dichiarati ammissibili dalle prescrizioni delle NTA del PSC;
  - b) di fornire la definizione e le modalità di calcolo dei parametri e degli indici urbanistici e edilizi;
  - c) di precisare i limiti e le condizioni delle trasformazioni urbanistiche, edilizie, ambientali.
3. Per le previsioni del PSC attuabili per intervento diretto, la disciplina delle NTA del PSC, integrata dalle disposizioni del RUE, configura il quadro normativo di riferimento ai fini della verifica di conformità alla pianificazione richiesta per il rilascio del permesso di costruire ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività.
4. Per le previsioni del PSC attuabili previo inserimento nel Piano operativo comunale (POC) ed approvazione di progetto unitario convenzionato (CONV) o di piano urbanistico attuativo (PUA), il RUE definisce gli elaborati richiesti per i suddetti strumenti di intervento urbanistico preventivo, specifica gli usi ammissibili, i parametri urbanistici e edilizi da osservare nelle trasformazioni dello stato di fatto, la disciplina attuativa degli ambiti di nuovo insediamento del PRG previgente la cui attuazione può essere anticipata rispetto al primo POC previa elaborazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'Art. 41 della Lg. Rg. 20/2000.

5. Le disposizioni del RUE costituiscono prescrizioni ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 20/2000 e devono essere osservate ed applicate da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operano nel territorio comunale.

### **ART. 3 - SALVAGUARDIA**

1. Dalla data di adozione del RUE e fino alla sua entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20/2000.
2. A tal fine l'Amministrazione Comunale, fatti salvi i casi di cui al successivo Art. 5,:
  - a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione degli atti amministrativi e degli strumenti di pianificazione urbanistici o di settore che siano in contrasto con le previsioni del RUE adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione; gli strumenti attuativi del PRG previgente confermati nel PSC ma non ancora adottati alla data di adozione del medesimo PSC possono essere approvati solo nei casi e nei limiti stabiliti dal RUE.  
Il Consiglio comunale può assumere determinazioni in contrasto con le previsioni del RUE adottato, dichiarando la volontà di procedere alla modifica dello stesso in sede di approvazione, purché in coerenza con le previsioni del PSC e nell'osservanza dell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia;
  - b) sospende ogni determinazione in merito alle domande di permesso di costruire e alle domande di autorizzazione unica per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi di cui al DPR n. 447/1998, che siano in contrasto con le previsioni del RUE;
  - c) notifica al soggetto che ha presentato denuncia di inizio attività in contrasto con le previsioni del RUE, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
  - d) rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto con il RUE adottato, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche o integrazioni.
3. E' fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del permesso di costruire o della autorizzazione unica di cui al DPR n. 447/1998 alle previsioni del RUE adottato ovvero di ripresentare la denuncia di inizio attività in conformità al medesimo RUE.
4. Ogni altra amministrazione pubblica operante nel territorio comunale è tenuta a non pregiudicare e a non rendere più gravosa l'attuazione del RUE adottato, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con le sue previsioni.

### **ART. 4 - ENTRATA IN VIGORE ED EFFETTI SUGLI ATTI REGOLAMENTARI PREVIGENTI**

1. Il 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. 20/2000.
2. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale, che abbia ad oggetto la materia disciplinata dal RUE e che risulti con esso incompatibile, fatto in ogni caso salvo quanto previsto dal successivo Articolo 5 e quanto esplicitamente richiamato dal RUE stesso.

### **ART. 5 – TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI E STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL RUE**

1. Le concessioni edilizie rilasciate, i permessi di costruire e le denunce di inizio attività

presentate prima della data di adozione del RUE, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, Piani di Recupero, convenzioni ed accordi di pianificazione a supporto di interventi diretti, ecc.) approvati nei modi di legge alla data di adozione del RUE nel rispetto del PRG previgente, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e dalla legislazione in materia. In particolare, per detti strumenti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici e edilizi previsti per la loro attuazione fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal PSC e dal RUE con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici e edilizi e alle eventuali prescrizioni particolari.
3. Nel caso di previsioni del PSC e del RUE difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, le stesse sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.
4. Per i piani particolareggiati approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC e del RUE e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modificano le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree standard dello strumento preventivo oggetto di convenzione attuativa.  
L'Amministrazione, laddove ravvisi, direttamente con proprio provvedimento o, se del caso, all'esito di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 ovvero di accordo di programma ai sensi dell'art. 14 della medesima Legge Regionale ovvero ancora all'esito di positiva valutazione di proposta formulata ai sensi degli articoli 37 bis e ss. della Legge 109/94, la sussistenza di un rilevante pubblico interesse per la comunità locale, avrà facoltà di adottare e approvare varianti ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica approvati e in corso di attuazione alla data di adozione del RUE, varianti aventi quale possibile contenuto, oltre a quanto previsto nella prima parte del presente 4 comma, un incremento della capacità edificatoria delle aree comprese nel comparto di piano particolareggiato e una modifica o una estensione delle destinazioni d'uso previste dal medesimo piano particolareggiato.
5. Dette varianti ai piani attuativi dovranno rispettare le procedure previste dalla Lg. Rg. 20/2000 per i PUA.

#### **ART. 6 - MODIFICHE AL RUE E TESTO COORDINATO**

1. Le prescrizioni del RUE e il loro campo di applicazione possono essere modificati solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
  - a) variante generale o parziale al RUE;
  - b) altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano stati osservati gli adempimenti circa le forme di deposito, pubblicità e partecipazione previsti dall'art.33 della L.R. n. 20/2000;
  - c) variante al PSC comprensiva di modificazioni al RUE.
2. L'atto di cui al comma 1, deve indicare espressamente la norma che si intende modificare o della quale si intende limitare il campo di applicazione e deve riportare, in allegato, il testo coordinato della versione modificata del RUE.

**ART. 7 - DEROGHE**

1. L'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione in deroga agli strumenti urbanistici sono consentiti esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalla strumentazione urbanistica edilizia e di attuazione del PSC, del RUE, del POC e del PUA cui la deroga stessa si riferisce.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.
4. Per le opere di cui all'articolo 7 della legge regionale 31/2002, in relazione alle quali non è previsto il rilascio di titolo abilitativo, l'Ente interessato provvederà al deposito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia di apposita istanza volta ad ottenere la deroga di cui al sopraesteso comma 2. Alla istanza dovrà essere allegata copia del progetto preliminare dell'opera pubblica, redatto in conformità a quanto previsto dalla Legge 109/94 e dal D.P.R. 554/99 e completo degli elaborati di cui all'articolo 18 del medesimo D.P.R. 554/99. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, compiuta la necessaria istruttoria, trasmetterà gli atti per la sottoposizione al Consiglio Comunale della deliberazione in merito alla deroga richiesta.

## TITOLO II° – MODALITA' DI ATTUAZIONE

### ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC

1. Il PSC si attua mediante intervento diretto, eventualmente convenzionato, ovvero attraverso il POC, secondo quanto indicato nei successivi articoli.

### ART. 9 - INTERVENTO DIRETTO

1. Possono essere realizzati attraverso intervento diretto, eventualmente supportato da accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e/o da convenzione attuativa :
  - a) gli interventi dichiarati ammissibili per intervento diretto dal PSC e/o dal RUE negli ambiti del sistema insediativo storico e negli ambiti urbani consolidati;
  - b) gli interventi per la realizzazione del sistema delle dotazioni territoriali e cioè dei sistemi delle attrezzature e spazi collettivi, per la mobilità, per l'urbanizzazione degli insediamenti;
  - c) gli interventi relativi alla manutenzione e alla eliminazione del rischio negli ambiti interessati da rischi naturali;
  - d) le trasformazioni edilizie e gli interventi di riqualificazione ambientale e messa in sicurezza ammessi nel territorio rurale;
  - e) l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente;
  - f) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti a seguito della scadenza dei vincoli urbanistici sulle aree per la formazione delle dotazioni territoriali e in ambiti soggetti a POC;
  - g) gli interventi di realizzazione di opere di proprietà di enti pubblici su terreni in proprietà di enti pubblici.
2. Detti interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina del PSC e del RUE e sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ovvero all'impegno dei soggetti attuatori alla loro realizzazione contemporaneamente alla esecuzione delle opere oggetto del titolo abilitativo.
3. In ottemperanza a quanto indicato dalla L.R.20/2000 all'art.A-26 comma 2, per ogni intervento edilizio diretto che richieda concessione edilizia, autorizzazione edilizia, asseverazione con denuncia di inizio attività relativo ad edifici con cubatura superiore a 2000 mc che rientra tra le seguenti tipologie d'intervento:
  - nuove costruzioni
  - mutamento di destinazioni d'uso di edifici con utilizzo finale diverso dell'abitazione
  - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o risanamento conservativo quando sia prevista l'installazione di nuovi impianti tecnologici quali ascensori, impianti di condizionamento e/o climatizzazione,il proponente deve premunirsi del parere ENEL circa eventuali esigenze di nuove cabine secondarie di trasformazione 15kV/400V e/o il rifacimento di cabine secondarie di trasformazione 15kV/400V esistenti. Nel caso occorranza una (o più) cabine secondarie, il proponente dovrà presentare l'elaborato da redigersi a cura dell'ENEL, o sulla base degli elementi appositamente forniti dall'ENEL, concernente il progetto di massima. In tale elaborato dovranno essere indicate la collocazione del relativo contenitore edilizio nonché le modalità di allacciamento alla rete pubblica (linee elettriche con tensione nominale di esercizio 15kV) corredato della favorevole autorizzazione ARPA/AUSL.

**ART. 10 - INTERVENTI SOGGETTI A POC**

1. Sono soggetti a POC i seguenti interventi :
  - a) gli interventi urbanizzativi, di riqualificazione e di trasformazione edilizia negli ambiti ARR e APT, negli ambiti di nuovo insediamento a prevalente uso residenziale NU1 e NU2, negli ambiti per attività produttive di nuovo insediamento AP3;
  - b) gli interventi ricadenti all'interno di PUA in tutti gli ambiti del territorio comunale quando il PUA non sia vigente e/o in corso di attuazione alla data di adozione del RUE, ovvero non sia stato approvato dal comune, nel rispetto delle previsioni del PRG previgente e del PSC, nelle more di approvazione del medesimo;
  - c) gli interventi urbanizzativi e di realizzazione delle dotazioni territoriali per i quali il PSC e/o il RUE prevedano esplicitamente nelle loro disposizioni e/o schede normative, l'inserimento nel POC.
  
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di intervenire attraverso il POC, in ogni ambito del territorio comunale, tanto per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quanto per regolamentare, attraverso progetto unitario convenzionato, l'insieme degli interventi di trasformazione urbanistica od edilizia ovvero i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dalle norme di PSC o di RUE per intervento diretto.  
A tale scopo il Comune può stipulare accordi con i privati, ai sensi dell'art. 18 della Lg .Rg. 20/2000, anche per iniziativa dei soggetti interessati.
  
3. In tutti i casi nei quali è prevista l'approvazione del POC, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di attribuire allo stesso i contenuti e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA), secondo quanto disposto dall'art. 30, comma 4, e dall'art. 31, comma 1, della L.R. n. 20/2000.

**ART. 11 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**

1. Costituiscono attività edilizia libera:
  - 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 al Titolo I del D. Lgs. 42/2004, (classificati nel PSC e nel RUE con la siglatura "EM") ovvero gli immobili classificati nel PSC e nel RUE come edifici di interesse storico - architettonico (siglatura "ES") e qualora, detti interventi, 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 siano eseguite in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
  - d) le opere a carattere precario e temporaneo realizzate in occasione di manifestazioni, feste, momenti di riunione collettiva, a condizione che le stesse vengano rimosse immediatamente dopo la conclusione della manifestazione in occasione della quale sono state realizzate, e comunque non oltre il termine di 30 giorni dalla loro realizzazione, con integrale ripristino dello stato dei luoghi.
  
2. Le attività di cui al comma 1 sono attuabili in tutto il territorio comunale, anche in carenza di una espressa previsione della loro ammissibilità negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e senza la necessità di alcun titolo abilitativo edilizio, purché non contrastino con le specifiche disposizioni stabilite dal PSC per gli ambiti in cui le medesime attività ricadono e sempreché 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, tutela dei beni ambientali e paesaggistici.

**ART. 12 - ATTIVITÀ EDILIZIA A SEGUITO DELLA SCADENZA DEI VINCOLI E IN AMBITI SOGGETTI A POC**

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PSC 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, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC e dalle sue Schede normative e dal RUE;
  - d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC e dalle sue Schede normative e dal RUE.
2. Gli 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 del vincolo secondo le modalità previste dalla legge.

**ART. 13 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all'Art. 31 della Lg. Rg. 20/2000, 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 alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 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 Legge 4 dicembre 1993, n. 493.
- 2 bis. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
3. 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 Lg. Rg. 20/2000.
4. I programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19 e i Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio di cui al D.M. 8.10.1998, assumono il valore e producono gli effetti del PUA.
5. I contenuti dei piani urbanistici attuativi di cui ai comma precedenti, gli elaborati costitutivi dei medesimi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono disciplinati dalla legge regionale vigente e dalle norme di attuazione del PSC e del RUE.
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 e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio di permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

7. L'attuazione dei PUA è subordinata alla stipulazione di apposita convenzione, da redigersi in conformità alle previsioni normative e del presente Regolamento. La medesima attuazione dovrà riguardare l'intero PUA ovvero un suo stralcio, a condizione che questo sia caratterizzato da autonomia attuativa e funzionale..

#### **ART. 14 - COMPARTO URBANISTICO ATTUATIVO (CA)**

1. Comparto urbanistico attuativo è l'area entro cui dovrà essere attuato, con progettazione e procedura di attuazione unitaria, l'intervento oggetto dello strumento attuativo.
2. Sulla base del progetto approvato, i Comparti Attuativi possono essere attuati per stralci attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione inserito quale parte integrante degli elaborati costitutivi del piano o della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.
3. I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal PSC e dal RUE.
4. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al comparto attuativo, qualora le indicazioni grafiche del P.S.C. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del comparto cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio senza che ciò costituisca variante al PSC e/o al RUE.

Dette rettifiche "non sostanziali", in conformità a quanto specificato all'Art. 11 delle Norme del PSC, dovranno essere limitate alla eventuale esclusione di porzioni marginali del comparto ovvero alla eventuale inclusione di aree di modesta estensione esterne al perimetro di comparto all'esclusivo fine di far coincidere lo strumento attuativo con i confini reali delle proprietà interessate e non potranno in ogni caso riguardare gli ambiti soggetti dalla legge o dalla pianificazione sovraordinata a discipline di tutela, fatti salvi i casi in cui le stesse rettifiche non discendano da specifici accordi con le Amministrazioni sovracomunali competenti.

#### **ART. 15 – STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE (S.I.A.)**

1. Lo studio di impatto ambientale (S.I.A.) è lo studio tecnico scientifico degli impatti ambientali di un progetto pubblico o privato, volto a verificare l'insieme degli effetti rilevanti, diretti ed indiretti, a breve e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli e cumulativi, positivi e negativi, che i progetti hanno sull'ambiente inteso come insieme complesso di sistemi naturali e umani.
2. Lo studio di impatto ambientale deve essere allegato ai progetti assoggettati alla procedura di Valutazione Impatto Ambientale (V.I.A.) secondo quanto previsto dagli artt. 4, 11 e 12 e relativi allegati della L.R. n.°9/1999, così come integrata e modificata dalla L.R. n.° 35/2000, nonché dalle direttive emanate dalla Regione Emilia Romagna in attuazione di detto disposto normativo, direttive attualmente contenute nella deliberazione di Giunta Regionale 15.07.2002 n 1238.
3. La Valutazione di Impatto Ambientale positiva per i progetti relativi alle attività produttive comprende e sostituisce tutte le autorizzazioni e gli atti di assenso in materia di tutela



ambientale e paesaggistico territoriale di competenza della Regione, della Provincia del Comune e dell'Ente di Gestione di Area Naturale protetta regionale.

4. La Valutazione positiva per i progetti di opere pubbliche comprende e sostituisce tutte le intese, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i pareri i nulla osta, gli assensi necessari per realizzare il progetto; essa ha, altresì, il valore di titolo abilitativo qualora il Comune territorialmente competente, valutata la sussistenza di tutti i requisiti ed ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il suo rilascio, si sia espresso positivamente.
5. La Valutazione positiva per le opere pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi da parte degli Enti istituzionalmente competenti, può costituire variante agli strumenti urbanistici, qualora tali modificazioni siano state adeguatamente evidenziate nello Studio di Impatto Ambientale con apposito elaborato cartografico e l'assenso dell'Amministrazione Comunale sia ratificato dal Consiglio Comunale entro 30 giorni, pena la decadenza.
6. La Valutazione positiva, qualora comprenda l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004, è trasmessa alla Soprintendenza ai fini dell'esercizio dei poteri di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
7. La Valutazione positiva obbliga il proponente a conformare il progetto alle prescrizioni ivi contenute per la realizzazione ed il monitoraggio nel tempo dell'impianto, opera o intervento; le medesime prescrizioni vincolano le Amministrazioni competenti al rilascio dei provvedimenti abilitativi, dei pareri, nulla osta, assensi necessari per realizzare il progetto.
8. La Valutazione negativa preclude la realizzazione dell'intervento dell'opera.
9. In relazione alle caratteristiche del progetto, la valutazione di impatto ambientale (VIA) positiva stabilisce la propria efficacia temporale, in ogni caso non inferiore a tre anni, anche in deroga ai termini inferiori previsti per gli atti ricompresi e sostituiti. L'autorità competente, a richiesta del proponente, può prorogare tale termine per motivate ragioni.

#### **ART. 16 – FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DEI P.U.A. ED ELABORATI RICHIESTI**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) presentati per l'approvazione di rito, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi per il PUA di iniziativa privata oppure l'elenco delle proprietà comprese nel piano per il PUA di iniziativa pubblica, dovranno contenere la seguente documentazione:
  - a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative NTA e/o Schede normative;
  - b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1000 o 1:2000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei PUA pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello e contenente tra l'altro:
    - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive da conservare;
    - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica;
    - altri eventuali vincoli;
  - d) documentazione fotografica, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - e) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000, indicante tra l'altro:
    - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso,
    - strade e percorsi pedonali e ciclabili,
    - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato),
    - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati,

- spazi per servizi,
  - spazi di parcheggio e di sosta pubblici,
  - spazi di parcheggio privati;
- f) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
- g) schema degli impianti tecnici quali rete gas e acqua, rete di fognatura ed eventuali impianti di depurazione, rete energia elettrica; rete di pubblica illuminazione con evidenziate le opere di allacciamento ai servizi esistenti e le eventuali infrastrutture fuori comparto necessarie per la sostenibilità degli insediamenti;
- h) relazione tecnica illustrativa di descrizione del progetto e con verifica degli standard;
- i) relazione finanziaria con la descrizione delle scelte tecniche adottate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per le sistemazioni generali previste dal PUA;
- l) norme urbanistiche e edilizie per la buona esecuzione del piano;
- m) schema di convenzione;
- n) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- o) dichiarazione del progettista attestante che il PUA in questione ricade o meno:
- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D. Lgs n. 42/2004;
  - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
  - all'interno degli ambiti "CS" e "NS" ovvero in ambiti o aree di tutela naturalistica o di particolare interesse paesaggistico - ambientale;
  - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
  - in area dichiarata sismica.
- p) per i soli comparti di nuovo insediamento a carattere residenziale o produttivo è inoltre richiesto:
- progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, redatto da un tecnico abilitato, oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici, secondo le modalità prescritte dal RUE;
  - eventuale relazione sulle caratteristiche dell'area sotto il profilo archeologico;
  - documentazione di impatto acustico, redatta a cura di un tecnico abilitato, comprendente analisi del clima acustico esistente, previsioni del clima acustico di progetto, interventi di mitigazione dell'impatto acustico come previsto nelle specifiche norme della vigente pianificazione di settore e/o dalla legislazione vigente in materia;
  - relazione idraulica riportante le seguenti informazioni:
    - proprietario,
    - superficie territoriale dell'intervento,
    - superficie impermeabile prevista,
    - numero abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o numero addetti (per gli insediamenti produttivi),
    - portata di calcolo,
    - descrizione rete fognaria,
    - quota di allacciamento,
    - tipo di materiale impiegato,
    - specificazione manufatti particolari.

Lo schema di convenzione di cui al precedente punto m) dovrà prevedere che la titolarità dello scarico in fognatura del comparto resta in carico al concessionario fino al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel comparto stesso.

2. Per quanto riguarda i piani di sviluppo aziendale (PUA agricolo), ai quali si applicano le procedure approvative del piano particolareggiato di iniziativa privata, sono allegati obbligatori:
- a. planimetria di individuazione dell'intervento (scala 1:2000);
  - b. documentazione catastale, riguardante l'intera proprietà aziendale e la dotazione di

- fabbricati esistenti nello stato di fatto;
- c. documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identifichino lo stato di fatto nell'ambito in cui si intende intervenire;
  - d. relazione tecnica agronomica, atta ad illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo all'assortimento ed al dimensionamento delle destinazioni d'uso, alle forme di stoccaggio e smaltimento delle deiezioni e dei liquami, ai contenuti economici dell'intervento proposto e ai tempi che vengono previsti per l'attuazione;
  - e. schema di massima dell'assetto planivolumetrico in scala 1:500 teso a mettere in relazione edifici eventualmente esistenti e edifici di progetto.
3. Per i PEEP e per i PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art. 4 della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. e all'art. 27, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i..
4. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, lettera m), deve contenere:
- a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di superficie utile edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;
  - b) il numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
  - c) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
  - d) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - e) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - f) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - g) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
  - h) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - i) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano opportuni o necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
5. Per i PUA nei quali ricadono immobili classificati nel PSC e/o nel RUE come "edifici di interesse storico-culturale-testimoniale" di cui è previsto il recupero conservativo, dovrà essere valutata in sede di PUA la compatibilità delle funzioni e delle destinazioni d'uso proposte con le caratteristiche dell'impianto tipologico degli edifici da recuperare; a tale fine, oltre alla documentazione richiesta ai punti precedenti per l'approvazione di rito del PUA, dovrà essere prodotta la seguente ulteriore documentazione:
- a) rilievo dei fabbricati esistenti in scala minima 1:200 contenente:
    - rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione,
    - destinazione d'uso dei locali,
    - caratteristiche costruttive,
    - indicazione dell'epoca di costruzione e di eventuali modificazioni sostanziali,
    - stato di conservazione;
    - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione,
    - elementi di arredo degli spazi scoperti,
    - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
  - b) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento sia per gli esterni che per gli interni;
  - c) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:

- ubicazione e dimensione di strade e parcheggi,
  - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;
- d) schema di progetto per il recupero di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:
- progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione,
  - destinazione d'uso proposta;
  - caratteristiche costruttive;
  - materiali da utilizzare e tipologie d'intervento;
  - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale;
  - schema della circolazione veicolare e pedonale.

#### **Art. 16.1 - Procedimento per l'approvazione del P.U.A.**

1. Per l'approvazione dei P.U.A. troverà applicazione il disposto dell'articolo 35 della legge regionale 20/2000 e successive modificazioni e integrazioni. Nel caso in cui dal P.U.A. derivi dichiarazione di pubblica utilità troveranno applicazione le disposizioni di cui agli articoli 15 e 17 della legge regionale 37/2002.
2. Per i Piani di recupero di iniziativa privata dovrà procedersi all'adozione del Piano, analogamente a quanto previsto per i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.
3. Ai fini della presentazione per la pubblicazione dei P.U.A. di iniziativa privata, i soggetti aventi titolo provvedono a depositare, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, istanza di pubblicazione cui allegano gli elaborati di cui al precedente articolo 16. Il Responsabile dello Sportello Unico cura l'istruttoria in ordine alla preliminare verifica della completezza della documentazione e della conformità degli elaborati presentati alla vigente disciplina urbanistica e edilizia, procedendo se del caso a convocare gli istanti per verificare, in contraddittorio, la necessità o l'opportunità di integrazioni o variazioni agli elaborati medesimi.
4. Completata l'istruttoria, laddove ravvisi la completezza degli elaborati presentati e la conformità dell'istanza alla vigente disciplina urbanistica e edilizia, il Responsabile dello Sportello Unico autorizza la presentazione per la pubblicazione del P.U.A., disponendo il deposito degli atti presso il medesimo Sportello Unico per un periodo di 60 giorni decorrente dalla data di affissione di cui al capoverso successivo. Del deposito è data pubblicità mediante affissione di avviso all'Albo Pretorio del Comune per un periodo non inferiore a 60 giorni. Nel caso in cui il Responsabile ritenga gli elaborati presentati non completi o non conformi alla vigente disciplina urbanistica e edilizia assumerà provvedimento motivato di diniego della autorizzazione alla pubblicazione.
5. L'istruttoria di cui al sopraesteso comma 3 dovrà essere completata nel termine di giorni 60 dalla data di presentazione della istanza di pubblicazione. In caso di convocazione degli istanti da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, il termine suddetto rimane sospeso sino alla presentazione delle integrazioni o variazioni agli elaborati del P.U.A..

## **TITOLO III° - INTERVENTI - COMPETENZE - PROCEDURE**

1. Il Titolo III° del RUE definisce gli interventi urbanistico – edilizi, disciplina i procedimenti abilitativi all'attività edilizia, la composizione ed il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, il processo di esecuzione delle opere e le attività di controllo della loro conformità edilizia, igienico sanitaria ed ai requisiti prestazionali.

### **CAPO I°- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **ART. 17 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

1. Costituiscono 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 ed in particolare:
  - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
  - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione;
  - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione;
  - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni;
  - riparazione di infissi interni, grondaie, pluviali e canne fumarie;
  - riparazione di pavimenti interni.
2. Per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.
3. La manutenzione ordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, fermo restando quanto previsto dal titolo I° del D. Lgs n. 42/2004.

#### **ART. 18 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazione esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, il rifacimento delle tinte, nonché il rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
3. La manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli immobili vincolati a restauro scientifico dal PSC o dalla legislazione vigente.

**ART. 19 - RESTAURO SCIENTIFICO (RS)**

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:
    - il restauro e il 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, fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostrì;
  - b) il 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) la eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista.
3. I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.
5. La categoria del restauro scientifico è prevista per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del Titolo I° del D. Lgs. n. 42/2004 e per quelli classificati come "Edifici di valore monumentale (EM)" dal PSC e dal RUE.

**ART. 20 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei seguenti tipi:
  - restauro e risanamento conservativo di tipo A (RA);
  - restauro e risanamento conservativo di tipo B (RB).
3. Le disposizioni di cui al presente articolo sono definite per tutti gli edifici assoggettati dal PSC e dal RUE a restauro e risanamento conservativo di tipo A o B e quelle relative alle singole categorie di restauro e risanamento conservativo sono dettate ai successivi artt. 20.1 e 20.2.

4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
5. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, se non finalizzati al ripristino, sulla base di idonea documentazione, di corpi di fabbrica originari demoliti.
6. Negli edifici rurali assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo, ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta la conservazione della struttura architettonica originale; sono ammesse suddivisioni o collegamenti verticali purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario.
7. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni orizzontali e verticali e l'inserimento di nuove aperture coerenti con la tipologia del fabbricato. Dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della cultura contadina.
8. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi in tutto il patrimonio edilizio storico, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal PSC e dal RUE o dalla legislazione vigente in materia.
9. Gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico "ES" devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:
  - conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;
  - eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue dell'impianto originario;
  - rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura;
  - possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;
  - possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume lordo) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, ecc., avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio;
  - rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo alle strutture verticali e le chiusure di tamponamento; alla struttura e al manto di copertura; alle partizioni orizzontali interne; agli sporti di gronda, agli eventuali cornicioni, alle lattonerie di ogni genere; alla tinteggiatura delle parti esterne intonacate; alle chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.; alle inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra; ai comignoli, alle soglie e agli eventuali bancali delle finestre; alle pavimentazioni esterne; alle recinzioni;
  - rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando ove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
  - qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale, firmato da un tecnico abilitato.

**Art. 20.1 - Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RA)**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A (RA) devono prevedere:
  - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
    - la conservazione dell'impianto tipologico originale conservato;
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
    - la conservazione o il ripristino delle aree di pertinenza degli edifici;
  - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne,
    - solai e volte,
    - scale,
    - tetto, con obbligo di ripristino del manto di copertura originale;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista.
2. I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo A devono essere redatti, ove sia disponibile la documentazione specifica, sulla base di una analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
3. Il restauro e risanamento conservativo di tipo A può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.
4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.
5. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del RUE.

**Art. 20.2 - Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RB)**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B (RB) devono prevedere:
  - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante:
    - la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato;
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
    - il recupero degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli



- ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda. In presenza di elementi di particolare valore architettonico o artistico posti all'interno dei fabbricati, tali elementi dovranno essere mantenuti e restaurati;
- b) il consolidamento degli elementi strutturali esistenti e nuovi interventi strutturali, anche estesi a consistenti porzioni dell'edificio; sono ammessi interventi di sostituzione della copertura, con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
2. I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo B devono mettere in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
  3. Il restauro e risanamento conservativo di tipo B può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.
  4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo B deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.
  5. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle altre prescrizioni del RUE.

#### **ART. 21 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT)**

1. Si definiscono interventi di ripristino tipologico quelli 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 medesima area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

#### **ART. 22 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO ALLA TRASFORMAZIONE PLANI-VOLUMETRICA (RVP)**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP) riguardano le unità edilizie di valore ambientale-testimoniale, individuate nella cartografia del RUE con la siglatura "EA", per le quali si prevede il recupero sia strutturale che funzionale salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).
2. Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati relativi allo stato di fatto), con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi

strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planivolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata. E' in ogni caso esclusa la integrale demolizione e la successiva fedele ricostruzione del fabbricato.

3. Nell'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui), l'eliminazione delle superfetazioni precarie, il riordino funzionale delle relative aree di pertinenza.
4. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.

### **ART. 23 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)**

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli 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.
2. 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.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti:
  - nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici,
4. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
  - a) il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni, per le parti ancora conservate nella configurazione originaria e per gli elementi di particolare valore stilistico,
  - b) la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto storico circostante,
  - c) il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie conservate,
  - d) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali,
  - e) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
5. La ristrutturazione edilizia è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli edifici soggetti a tutela e/o classificati di valore storico-culturale-testimoniale nel PSC e/o nel RUE.

### **ART. 24 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MU)**

1. E' definito mutamento di destinazione d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto di un immobile che non sia connesso a interventi di trasformazione dello stesso. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso qualora l'uso che si intende porre in essere sia conforme alle previsioni del PSC, RUE, POC.
2. Qualora la nuova destinazione d'uso determini un aumento del carico urbanistico, (quando cioè in conseguenza del mutamento di destinazione d'uso e della applicazione delle norme del PSC e del RUE all'uso finale, si determini un aumento delle unità immobiliari e/o delle superfici utili degli edifici o sia necessaria una quota di dotazioni territoriali superiore a quella iniziale, o sia

necessaria una quota di parcheggi di pertinenza superiore a quella iniziale), il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero; in assenza o indeterminazione del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.
4. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto alle disposizioni e al titolo abilitativo previsti per l'intervento edilizio al quale è connesso.
5. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce altresì mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.
6. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

#### **ART. 25 - RECUPERO PER CONSERVAZIONE DEI GIARDINI E SITI STORICI**

1. Gli usi dei giardini, parchi e siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo, altresì, conto della rilevante vulnerabilità degli stessi.
2. I cicli ed i criteri colturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione, tenuto conto delle esigenze stagionali
3. Gli interventi sui giardini e siti storici devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono, ed in particolare:
  - a. della pianta, delle confinazioni e dei percorsi;
  - b. dei profili altimetrici del terreno;
  - c. delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono;
  - d. delle acque in movimento o stagnanti;
  - e. degli elementi costruiti o ornamentali.
4. Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici, sono classificati come segue:
  - a. Conservazione e manutenzione : tale intervento comprende: operazioni colturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali, rinnovamenti ciclici di specie originali, conservazione e manutenzione degli elementi di architettura.
  - b. Restauro e ripristino : tale intervento, oltre alle operazioni della conservazione e della manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del giardino/sito, ricomposizione conseguente alla documentazione storica ed analogica, ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni, i ripristini ed i nuovi impianti.

#### **ART. 26 - MIGLIORAMENTO E ADEGUAMENTO ANTISISMICO**

1. Sono interventi di miglioramento ed adeguamento antisismico, gli interventi di recupero del

patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza delle specifiche normative vigenti al momento dell'intervento, attualmente regolamentate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 20/03/2003 n° 3274 ( Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) e s.m.i., nonché dalla Deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna in data 21/07/2003 n° 1435 contenente le prime disposizioni di attuazione della suddetta ordinanza.

2. Detti interventi sono di due tipi:
  - a. interventi di miglioramento antisismico;
  - b. interventi di adeguamento antisismico.
3. Gli interventi di miglioramento antisismico comportano l'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'edificio, con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza antisismica, senza peraltro modificarne in maniera sostanziale il comportamento strutturale globale. Per tali interventi é richiesta la sola valutazione, anche in forma semplificata, dell'incremento di sicurezza strutturale conseguito. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda effettuare interventi locali volti a rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio.
4. Gli interventi di adeguamento antisismico comportano l'esecuzione di un complesso di opere sufficienti per rendere l'edificio atto a resistere all'azione sismica. Per tali interventi é richiesta la verifica sismica completa secondo modelli di calcolo rappresentativi del comportamento statico globale dell'edificio. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda:
  - a. sopraelevare o ampliare l'edificio;
  - b. apportare incrementi dei carichi superiori al 20%;
  - c. trasformare la struttura dell'edificio;
  - d. effettuare innovazioni o sostituzioni che modifichino il comportamento globale dell'edificio.
5. Per quanto attiene gli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico in edifici o manufatti di carattere monumentale o aventi, comunque, interesse archeologico, storico o artistico restano ferme le disposizioni del D. Lgs. N. 42/2004.

## **ART. 27 - RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO**

1. Sono interventi di recupero abitativo del sottotetto, ai sensi della L.R. n° 11/1998, quelli finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo, negli edifici residenziali, i sottotetti preesistenti alla data del 23/4/1998 (e non già utilizzati come abitazione), senza che ciò comporti alcuna modificazione delle altezze, delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.

## **ART. 28- OPERE INTERNE**

1. Sono opere interne quelle che:
  - non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
  - non comportano aumento di superficie utile o di volume utile, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
  - non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;
  - non recano pregiudizio alla struttura statica dell'edificio
  - non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.

2. Gli interventi non possono costituire un insieme sistematico e correlato su più unità immobiliari, atto a comportare una completa trasformazione dell'unità edilizia, tale da configurare una ristrutturazione.

#### **ART. 29 – ADEGUAMENTO FUNZIONALE**

1. Sono interventi di adeguamento funzionale le trasformazioni che integrano opere interne e/o di manutenzione straordinaria con modificazioni dei prospetti intese a adeguare gli accessi e le finestre all'organizzazione distributiva interna dell'unità immobiliare o con modificazione delle partizioni poste tra unità immobiliari adiacenti, ove non comportino aumento del carico urbanistico.
2. L'adeguamento funzionale con carattere di sistematicità è da classificare come ristrutturazione.
3. Sugli immobili soggetti a vincolo conservativo le trasformazioni di adeguamento funzionale devono uniformarsi alle modalità prescritte per il relativo tipo di intervento.

#### **ART. 30 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli volti a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, la vivibilità degli edifici pubblici, degli edifici privati e degli edifici privati aperti al pubblico sulla base del D.P.R. n. 380/2001.
2. Sono soggetti ad attività edilizia libera gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, che non riguardino elementi strutturali dell'edificio e che non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I° del D.Lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali.
3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D. Lgs. n. 42/2004, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni di altre Amministrazioni da acquisirsi attraverso la Conferenza di servizi, nonché il provvedimento finale, non possano essere concesse per il mancato rilascio del nulla osta delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 164/1956, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

#### **ART. 31 - INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. Sono interventi di installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti, quelli che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme in materia di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, quando eccedano gli interventi di mera manutenzione.
2. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dal presente regolamento.
3. Nel caso di insediamenti produttivi, i sopraddetti interventi comprendono anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977, quando siano funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di superficie utile né di volume utile.

#### **ART. 32 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)**

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica le trasformazioni rivolte 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.

2. Tali interventi si attuano mediante Piano urbanistico attuativo (PUA).

### **ART. 33 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE DI EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO – CULTURALE – TESTIMONIALE CON SISTEMAZIONE E RECUPERO DELLE AREE DI SEDIME (D)**

1. Sono interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici non classificati “EM”, “ES”, “EA”, cioè privi di valore storico – culturale – testimoniale, con sistemazione e recupero delle aree di sedime quelli che sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Detti interventi comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie.

### **ART. 34 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (NC)**

1. Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che non rientrano nella manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia.

2. Sono comunque da considerarsi tali:

- a. 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 successivo punto f;
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzarsi sul suolo;
- e. 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;
- f. gli interventi pertinenziali che le norme del PSC o del POC, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

### **ART. 35 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DR)**

1. Si definiscono interventi di demolizione e ricostruzione quelli che comportano la demolizione di un edificio preesistente e la contestuale costruzione di un nuovo diverso edificio, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, in esecuzione di un unico titolo abilitativo. Il nuovo edificio è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione.

2. Tale intervento non costituisce ristrutturazione edilizia, non comportando la fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente.

**ART. 35.1 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE**

1. Sono interventi di recupero e risanamento delle aree libere gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. Gli interventi concorrono 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.

**ART. 36 - AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE (AM)**

1. Sono interventi di ampliamento di edificio esistente le trasformazioni intese ad ingrandire una costruzione esistente con la creazione di superficie utile e/o volume aggiuntivi, realizzati mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali. L'ampliamento può essere associato ad ogni altra trasformazione edilizia, ad eccezione del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.
2. Gli ampliamenti all'esterno della sagoma esistente ed in sopraelevazione sono equiparati a interventi di nuova costruzione e sono consentiti, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi fissati dalle norme del PSC e del RUE, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.

**ART. 37 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO**

1. Sono interventi di attrezzatura del territorio quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria, opere di urbanizzazione generale e, comunque, di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ed extraurbano).
2. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli Enti e dalle Aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune, nel rispetto degli eventuali piani comunali.

**ART. 38 - MODIFICAZIONE DEL SUOLO – SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA**

1. Sono interventi di modificazione del suolo quelli che comportano modifiche morfologiche ed altimetriche del territorio, quali:
  - a. prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
  - b. occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero e, comunque, accumulo o assestamento di materiali solidi di qualunque genere;
  - c. abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria;
  - d. opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
2. Non fanno parte degli interventi di modificazione del suolo le modifiche connesse alle attività produttive agricole, alla coltivazione di cave e torbiere, alle sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e al consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.
3. Assumono rilievo ai fini urbanistici e edilizi i soli movimenti di terra che siano significativi ovvero 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. In particolare, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, sono da considerarsi:

- 3a) rilevanti movimenti di terra quelli che nelle condizioni di cui al presente comma 3 (con riferimento agli Elenchi 1 e 2 della Deliberazione di Giunta Regionale 11 luglio 2000 n 1117) di seguito si elencano:
- discariche conseguenti ad impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti;
  - scavi di qualunque profondità che interessino le falde acquifere sotterranee;
  - apertura di strade, di qualsiasi ordine e grado, compresi piste, carraie e piazzali (ad esclusione dei lavori pubblici di pronto intervento);
  - allargamento e rettifica di strade e piste camionabili (ad esclusione dei lavori pubblici di pronto intervento);
  - escavazione di materiali terrosi, litoidi e minerali, cave, torbiere, miniere, ricerche minerarie (esclusi i limitati movimenti di terreno a scopo aziendale o per la realizzazione di aree di stoccaggio o cortilive);
  - livellamenti di terreno che comportino scavi e riporti di profondità o altezza superiore a 0,5 metri;
  - bacini idrici artificiali (dighe, laghetti, invasi, casse di espansione, vasche per l'acquacoltura, ecc.), sistemi di derivazione e utilizzo delle acque, realizzazione di zone umide (ad esclusione degli interventi di regimazione idraulica negli alvei demaniali dei corsi d'acqua regionali e degli interventi di difesa idraulica ed idrogeologica);
  - bonifiche, prosciugamenti e tombamenti di zone umide;
  - perforazioni per pozzi ad uso domestico;
  - sistemazione di terreni con opere di drenaggio di profondità superiore a 1 metro (ad esclusione degli interventi di difesa idraulica ed idrogeologica);
  - modesti interventi di ripristino e ristrutturazione di opere (strade, ponti acquedotti, linee elettriche interrato di media e bassa tensione fuori strada, fossi, nonché muri di sostegno, opere di sistemazione idraulica ed idraulico - forestale, briglie, drenaggi non di iniziativa pubblica) senza cambiamento di assetto e configurazione, anche con esecuzione di contestuali e necessarie opere di sostegno finalizzate al consolidamento, da realizzarsi nell'immediato intorno (ad esempio per le strade ripristino o realizzazione di opere di sostegno sia nella scarpata a valle che a monte, modeste opere sistematorie e di presidio delle pendici incombenti, anche comportanti piccoli allargamenti della carreggiata);
  - reti tecnologiche interrate (condotte di acquedotti, collettori fognari, gasdotti ed oleodotti) ed allacciamenti di lunghezza non superiore a 100 metri e profondità superiore a 1,2 metri;
  - serbatoi (gas, acqua, idrocarburi, ecc.) e fosse biologiche e relative condotte interrate di profondità superiore a 1,2 metri, comportanti scavi di alloggiamento compresi tra 30 e 15 mc.;
  - realizzazione di linee elettriche interrate di media e bassa tensione, telefoniche o di altra natura, fuori strada, di profondità superiore a 1,2 metri;
  - opere di captazione di sorgenti;
  - opere di sostegno (ad esempio finalizzate al contenimento di terreni relativi ad interventi di sistemazione di aree cortilive nell'immediato intorno di fabbricati esistenti);
  - allargamento e rettifica di piste, carraie e capezzagne;
  - apertura di stradelli di accesso a fabbricati;
  - apertura di linee di esbosco a perdere;
  - apertura di sentieri pedonali come descritti nelle Prescrizioni di massima e di Polizia forestale vigenti;
  - pozzi neri e concimaie al servizio di aziende zootecniche comportanti scavi superiori a 15 mc.;
  - palificate e grate eseguite secondo la tecnica della bioingegneria;
- 3b) movimenti di terra non rilevanti ai fini urbanistici e edilizi quelli che non risultano ricompresi nel precedente punto 3a).



**ART. 39 - DEPOSITI A CIELO APERTO**

1. Sono interventi di deposito a cielo aperto quelli volti a realizzare occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero e, comunque, accumulo o assestamento di materiali solidi di qualunque genere.
2. Non fanno parte degli interventi di deposito a cielo aperto le attività operanti nel settore dei rifiuti normate dal D.Lgs. 22/97.

**ART. 40 - ARREDO URBANO**

1. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.
2. Rientrano nell'arredo urbano, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio:
  - a. monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
  - b. fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
  - c. insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
  - d. pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
  - e. apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
  - f. costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura,
  - g. tende di copertura, aggettanti o altrimenti sostenute,
  - h. sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggi biciclette, ecc.
3. Gli interventi di arredo urbano, ad eccezione di quelli che non siano contenuti in piani o progetti dell'Amministrazione comunale, sono sottoposti al regime abilitativo connesso al tipo di intervento.

**ART. 41 - ALLESTIMENTO DEL VERDE**

1. Gli interventi di allestimento del verde riguardano le sistemazioni a parco e giardino - ivi compresi i cortili con presenza di verde - quando avvengono in maniera autonoma (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), e, classificate come tali nel relativo Piano comunale, siano tuttavia rilevanti per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico.
2. Quando tali interventi costituiscono parte integrante di un intervento edilizio ne sono sottoposti al relativo regime abilitativo.
3. Per la disciplina di dettaglio inerente l'allestimento del verde [si rimanda all'art. 98.7.](#)

**ART. 42 - CAMPI PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE**

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare, purché senza incremento di volumetria.
2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

**ART. 43 - RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE**

1. Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
2. Le recinzioni di qualunque tipo, ivi comprese quelle che delimitano internamente le proprietà, non possono di norma eccedere l'altezza di mt. 2,00, le recinzioni lungo strada in muro pieno non debbono di norma superare l'altezza di mt. 1,20; si precisa che nella definizione "recinzioni" sono ricompresi i cancelli e qualsiasi altra struttura verticale mobile costituita da elementi in ferro, legno e simili posta a chiusura di entrate o passaggi; la possibilità di realizzare recinzioni di altezza superiore a mt. 2,00, sino ad una altezza massima di mt. 3, è subordinata alla presentazione di richiesta di rilascio di permesso di costruire ove siano evidenziate le ragioni specifiche, inerenti la sicurezza o altro, che impongono, ad avviso del richiedente, la realizzazione di recinzione di altezza superiore a mt. 2,00. Lo Sportello Unico per l'Edilizia valuterà le motivazioni proposte e provvederà al rilascio del permesso di costruire nel solo caso in cui reperi dette ragioni fondate e congrue. (si veda anche l'articolo 98.7 comma 3, lettera c e l'articolo 100.11).
3. Le recinzioni di qualunque tipo, anche a carattere murario, dovranno essere realizzate, di norma, ad una distanza non inferiore a ml. 1,5 dalla carreggiata di ogni tipo di strada, fatte in ogni caso salve le disposizioni di legge o regolamentari che dispongano una distanza maggiore. La fascia di proprietà privata compresa tra sede stradale e recinzione andrà riservata alla realizzazione della banchina stradale e/o dei marciapiedi in conformità alle indicazioni del Comune e andrà in ogni caso mantenuta libera da arredi, opere, manufatti che possano essere di ostacolo alla sicurezza della circolazione veicolare e ciclopeditone, al paesaggio e al decoro urbano. La possibilità di realizzare recinzioni ad una distanza dalla carreggiata inferiore a ml. 1,5, fatte sempre salve le disposizioni di legge o regolamentari che pongano vincoli non derogabili, è subordinata alla presentazione di richiesta di rilascio di permesso di costruire ove siano evidenziate le ragioni specifiche che impongono, ad avviso del richiedente, la realizzazione di recinzione ad una distanza inferiore a ml. 1,5 dalla carreggiata. Lo Sportello Unico per l'Edilizia valuterà le motivazioni proposte e provvederà al rilascio del permesso di costruire nel solo caso in cui le reperi fondate e congrue. La medesima disciplina si applica per la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura e per la messa a dimora di siepi o elementi arborei ad una distanza dalla carreggiata pari o inferiore a mt. 1,5.
4. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
5. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo cui il passo carraio è destinato. Nel caso in cui la concreta conformazione dei luoghi sia di ostacolo alla realizzazione dei passi carrai secondo quanto previsto dal presente comma 6 potrà essere presentata richiesta di rilascio di permesso di costruire con modalità difformi, evidenziando le ragioni specifiche che impongono la deroga. Lo Sportello Unico per l'Edilizia valuterà le motivazioni proposte e provvederà al rilascio del permesso di costruire nel solo caso in cui le reperi fondate e congrue.
6. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

**ART. 44 - OPERE CIMITERIALI**

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

2. Le opere di edilizia funeraria gentilizia (tombe a sterro, edicole ecc...) sono sottoposte alle procedure abilitative, proprie delle relative opere.

#### **ART. 45 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione dei carburanti sono regolati dalla vigente legislazione nazionale in materia e dalle “Norme regionali di indirizzo programmatico” di cui alla D.C. Rg. n°355 dell'8/5/2002 e dagli appositi strumenti di pianificazione settoriale.

#### **ART. 46 - ATTIVITA' OPERANTI NEL SETTORE DEI RIFIUTI**

1. Gli interventi riguardanti impianti relativi ad attività operanti nel settore dei rifiuti sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione settoriale, nazionale e regionale, ed in particolare dal D. Lgs. n°22/1997.

#### **ART. 47 - COLTIVAZIONE DI CAVE**

1. Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere, sono regolati dalla L.R. n° 17/1991 e sue successive modificazioni ed integrazioni, nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione della legge stessa.
2. Gli interventi di coltivazione di cave sono consentiti esclusivamente nelle aree previste dal Piano delle attività estrattive e sono sottoposti ad autorizzazione, su parere della Commissione Tecnica Infraregionale per le attività estrattive, previa stipula di apposita convenzione onerosa e previo preventivo parere dei competenti Uffici ARPA e AUSL. Eventuali manufatti complementari, dovranno essere sottoposti alle specifiche procedure abilitative.
3. Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere, sono assoggettate alla procedura di Screening o di VIA secondo quanto previsto dalla Lg.Rg.9/99 e sue successive modificazioni e integrazioni.

#### **ART. 48 - CAMPEGGI**

1. Gli interventi di allestimento di campeggi, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.
2. Gli interventi del presente articolo sono sottoposti alle procedure abilitative proprie dei manufatti che comprendono.

#### **ART. 49 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. L'occupazione di suolo pubblico è sottoposta alla specifica disciplina vigente in materia e, nell'ipotesi di realizzazione di interventi rilevanti sotto il profilo urbanistico e edilizio, alle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia di edilizia e urbanistica.

#### **ART. 50 - IMPIANTI DI PUBBLICITÀ O PROPAGANDA**

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda su suolo pubblico o privato, sono disciplinati dal D.P.R. n°495/1992 e successive modificazioni ed integrazioni (Codice della strada), dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento comunale, nonché dalle prescrizioni del PTCP.
2. Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, subordinatamente all'acquisizione del parere o autorizzazione della competente autorità quando riguardino immobili soggetti a vincolo di tutela, nonché all'approvazione dell'Ente proprietario della strada.

## **CAPO II°- ORGANI E LORO FUNZIONI**

### **ART. 51 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

1. Il Comune, in conformità a quanto disposto dall'articolo 2 della legge regionale n 31/2002, istituisce lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), struttura unica cui viene affidata la responsabilità della totalità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio comunale nonché il compito di fornire una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici e edilizi.
2. La Giunta Comunale, con apposito Regolamento da adottarsi ai sensi dell'articolo 48 comma 3 del d.lgs. 267/2000, detterà le norme per la costituzione e l'organizzazione del SUE nell'ambito della disciplina sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.
3. La Giunta Comunale, con apposito Regolamento da adottarsi ai sensi dell'articolo 48 comma 3 del d.lgs. 267/2000, avrà facoltà di conferire ad un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello Sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, sia i compiti e le funzioni dello Sportello unico per l'edilizia.
4. Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, ai sensi del D.P.R. 20 ottobre 1998 n 447 e successive modifiche, sono presentate allo sportello unico per le attività produttive che gestisce anche gli aspetti edilizi del procedimento. Lo Sportello unico acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, fino al provvedimento conclusivo, secondo le modalità organizzative e operative determinate dalle disposizioni di legge e regolamentari.
5. Le richieste di titoli abilitativi e le denunce di inizio attività non legate alle attività produttive vengono presentate allo Sportello unico per l'edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni.
6. Lo Sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio dei titoli abilitativi di cui sopra, del certificato di conformità edilizia e agibilità e di ogni altra certificazione in materia edilizia, ad esercitare la vigilanza sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, allo svolgimento di ogni e qualsiasi attività ad esso demandata dalla legge o dalle norme regolamentari.
7. Per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 31/2002, lo Sportello Unico per l'Edilizia istituito ai sensi del presente articolo 51 diverrà operativo, una volta entrato in vigore il RUE, dalla data di esecutività del Regolamento di cui al comma 2 del presente articolo 51. Fino a quella data, la responsabilità dei procedimenti previsti dalla legge regionale 31/2002 rimarrà di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **ART. 52 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, di seguito denominata anche "Commissione", è Organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, nell'ambito dei procedimenti volti al rilascio dei seguenti provvedimenti:
  - a) il rilascio dei provvedimenti di competenza comunale in materia di beni paesaggistici e ambientali disciplinati dal D.Lgs. n° 42/2004 sia per quanto attiene il rilascio o la presentazione di titolo abilitativo, sia per quanto attiene il rilascio di autorizzazione paesaggistico - ambientale;
  - b) il rilascio del permesso di costruire per interventi di restauro e restauro e risanamento conservativo qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo 1° del

D.Lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili classificati come EM, ES, EA nel PSC e/o nel RUE, sottoposti rispettivamente ad interventi di restauro scientifico (RS), ad interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A (RA) o B (RB), ad interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planovolumetrica (RVP);

- c) il rilascio del permesso di costruire per interventi che ricadano: all'interno del centro storico (CS); dei nuclei storici ed insediamenti sparsi equiparabili ai centri storici (NS); negli ambiti IAR (insediamenti urbani di antico impianto da riqualificare); negli ambiti BTR (borghi e nuclei di antico impianto del territorio rurale da riqualificare); nelle zone di tutela naturalistica (TR1a1); nelle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (TR1a2); negli ambiti agricoli periurbani (TR3), **ad esclusione di quelli che non modificano i prospetti;**
- d) il rilascio o la presentazione di titolo abilitativo per 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 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici;
- e) interventi di nuova costruzione di edifici **di altezza superiore a 4,00 ml e superiori a 50 mq di SU o SNR**, nonché di ampliamento significativo sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesistico – ambientale di edifici esistenti;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia, **ad esclusione di quelli che determinano modifiche non significative dei prospetti o che vengono assoggettati a SCIA;**
- g) valutazioni preventive relative agli interventi soggetti a permesso di costruire assoggettati a parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

2. La Commissione, nell'esprimere i pareri di cui al comma 1, ha riguardo esclusivamente agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
3. La Commissione esprime altresì il proprio parere in ordine ai **Piani Urbanistici Attuativi (PUA)** e alle relative varianti **nonchè, a richiesta del responsabile del procedimento, parere consultivo in merito** ai progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione. **La Commissione, su richiesta dell'Amministrazione comunale, partecipa al processo di formazione degli strumenti urbanistici comunali generali e loro varianti, mediante parere consultivo.**
4. La Commissione ha la facoltà di redigere, entro tre mesi dall'insediamento, un apposito documento guida sui principi e criteri compositivi e formali ai quali intende attenersi nell'emanazione dei pareri e, nel caso, provvede periodicamente alla sua verifica ed all'eventuale revisione. La Commissione, nell'esercizio della propria attività consultiva, è tenuta ad uniformarsi ai contenuti del documento guida, ove predisposto.
5. Nei casi di cui al comma 1, le determinazioni conclusive del Responsabile preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di annullamento o di modifica previsto dall'art. 24 della L. Rg. 31/2002.

#### **Art. 52.1 - Composizione e nomina della Commissione**

1. La Commissione costituisce un organo a carattere esclusivamente tecnico. Requisito per la nomina quale membro della Commissione è il possesso di una elevata competenza e specializzazione nelle materie in relazione alla quali la Commissione è chiamata ad esprimere il proprio parere.
2. La Commissione è nominata dalla Giunta comunale ed è composta:

- a) da **cinque** esperti, almeno **quattro** dei quali esterni all'Amministrazione Comunale, scelti tra esperti in discipline urbanistiche, tutela dell'ambiente e difesa del suolo, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici, ovvero tra i rappresentanti delle categorie professionali della progettazione (quali architetti, ingegneri, geologi, agronomi e forestali, geometri, periti agrari e industriali). **Nella prima seduta di insediamento la Commissione nomina tra i suoi componenti un presidente ed un vice-presidente.**
3. La Giunta comunale può richiedere agli Ordini, Collegi o Albi professionali di cui alla lettera b) del comma precedente, la designazione di terne di professionisti tra i quali procedere alla scelta dei progettisti da chiamare a far parte della Commissione. La medesima richiesta può essere rivolta ad organismi culturali o scientifici operanti nel campo del governo del territorio. Le designazioni così pervenute non sono vincolanti per la Giunta Comunale, la quale avrà facoltà di discostarsene con provvedimento motivato.
  4. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di enti o organi ai quali per legge è demandato il rilascio di pareri o di atti di assenso comunque denominati per l'esercizio dei compiti comunali per i quali è richiesto il parere della Commissione.
  5. La funzione di Segretario, è svolta da un collaboratore dell'Amministrazione Comunale, scelto preferibilmente nell'ambito dello sportello unico dell'edilizia, il quale partecipa alle sedute della Commissione senza diritto di voto.
  6. La Commissione, salvo revoca, resta in carica per l'intera durata del mandato della Giunta Comunale che ha provveduto alla nomina. Le dimissioni o comunque la sostituzione di alcuno tra i membri della Giunta Comunale che ha provveduto alla nomina non comporteranno decadenza della Commissione, decadenza che si determinerà nel solo caso di scadenza del mandato o comunque di sostituzione della totalità dei componenti della Giunta. Alla sostituzione di singoli componenti della Commissione, in caso di dimissioni o di revoca, provvederà la Giunta con le modalità di cui al presente articolo 52.1.

### **Art. 52.2 - Funzionamento e pubblicità della Commissione**

1. La Commissione si riunisce nella Sede Comunale su convocazione, in forma scritta o mediante strumenti informatici, del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione, vengono resi disponibili ai componenti della Commissione almeno due giorni prima di ciascuna seduta.
2. Le adunanze sono valide se interviene più della metà dei componenti, tra cui il Presidente **o il vice-presidente**. I componenti della Commissione che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. La decadenza è pronunciata dalla Giunta Comunale.
3. La Commissione esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
  - a parere favorevole, con eventuali motivazioni;
  - b parere favorevole motivato con prescrizioni architettoniche non sostanziali;
  - c parere contrario, motivato.
4. E' valido il parere approvato a maggioranza dei Componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.
5. La Commissione è chiamata a esprimersi successivamente ad istruttoria formale con esito positivo svolta dallo Sportello Unico per l'Edilizia. La Commissione può sentire il Progettista, anche su richiesta del medesimo.

6. La Commissione si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del permesso di costruire o della valutazione preventiva. Qualora esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare che il Progettista abbia correttamente e compiutamente recepito tali prescrizioni, adeguando il progetto. Decorso il termine finale normativamente previsto per il completamento dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento darà corso ulteriore al procedimento indipendentemente dalla acquisizione del parere della Commissione, dando conto della sua mancata pronuncia.
7. I Componenti della Commissione non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Trova in ogni caso applicazione alla condotta dei componenti della Commissione, in via analogica, il Codice di Comportamento dei dipendenti delle Pubbliche Amministrazioni di cui all'articolo 54 del D.Lgs. 165/2001 adottato dal Dipartimento della Funzione Pubblica. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della Commissione, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione dei doveri di cui al presente comma comporta la decadenza da membro della Commissione, da dichiararsi ad opera della Giunta comunale e la segnalazione all'Ordine, Collegio o Albo di appartenenza.
8. Delle adunanze della Commissione viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: «Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.».
9. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni consecutivi, e sono comunicati su richiesta al Richiedente ed al Progettista.
10. I componenti della Commissione sono retribuiti con gettone di presenza la cui entità è determinata dall'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta.

## CAPO III° - TITOLI ABILITATIVI – DEFINIZIONE E PROC EDIMENTI

### ART. 53 – TITOLI ABILITATIVI

1. Sono titoli abilitativi la denuncia di inizio attività (DIA) e il permesso di costruire e, in quanto tali, sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa; non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori; non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
2. Essi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati; sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e la verifica della loro conformità agli strumenti di pianificazione è effettuata rispetto alle sole previsioni del PSC, del RUE e del POC del Comune in quanto carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'art. 19, commi 2 e 3, della L.R. n. 20/2000.
3. Fuori dai casi di attività edilizia libera di cui all'art. 11 del RUE, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
4. Per l'inizio dei lavori non può essere indicato sul titolo abilitativo un termine successivo di oltre un anno rispetto alla data di rilascio (nel caso di permesso di costruire) ovvero rispetto alla data di presentazione (nel caso di denuncia di inizio attività). Il termine per la ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni decorrenti dalla data di rilascio del permesso di costruire ovvero dalla data di inizio lavori indicata sulla denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli effetti di eventuali cause interruttrive o sospensive dei termini di cui al presente comma 4.
5. Anteriormente alla presentazione di qualsivoglia richiesta, istanza o denuncia inerente i procedimenti disciplinati dal presente articolo, il richiedente avrà l'onere di verificare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, anche tramite l'utilizzo di strumentazione telematica, l'avvenuta predisposizione da parte del Comune di moduli standard inerenti i singoli documenti ed i relativi allegati nonché la loro adozione mediante determinazione del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia. Per ogni documento o allegato per il quale sia stato adottato, nelle forme predette, un modulo standard, l'utilizzo dello stesso per il deposito della richiesta, istanza o denuncia sarà obbligatorio. Nel caso in cui il richiedente non utilizzi, per uno o più documenti, istanze o allegati, il corrispondente modulo standard predisposto e adottato dal Comune, il documento, l'istanza o l'allegato si considererà privo di efficacia, con le relative conseguenze in relazione allo sviluppo dell'iter procedimentale.

#### **Art. 53.1 - Opere pubbliche non soggette a titolo abilitativo**

1. Ferma restando la disciplina della attività edilizia libera, non sono soggette al rilascio o alla presentazione di titolo abilitativo:
  - a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000;
  - b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;



- c) le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d) le opere pubbliche dei Comuni.
2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento, da parte del progettista incaricato dall'Ente che approva i progetti medesimi, della conformità alle norme urbanistiche e edilizie, di sicurezza, sanitarie nonché, da parte degli Enti competenti per materia, della conformità alle norme di tutela ambientale e paesaggistica.

### **Art. 53.2 – Soggetti aventi titolo**

1. Sono legittimati a richiedere il rilascio o a presentare i titoli abilitativi di cui all'articolo 53 del presente Regolamento, i soggetti che ne abbiano titolo ai sensi degli articoli 10 e 13 della legge regionale 31/2002, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti di terzi. Esemplificativamente, i soggetti legittimati ai sensi del precedente capoverso, fatta salva in ogni caso la verifica del contenuto effettivo del titolo presentato, sono i seguenti:
- a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario, nei limiti dell'atto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta, nei limiti della costituzione del diritto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, salva diversa disposizione del titolo limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria;
  - e) il titolare di servitù prediali, coattive o volontarie, salva diversa disposizione del titolo limitatamente agli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria;
  - f) il locatario, salva diversa disposizione del titolo, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'articolo 1577 del codice civile;
  - g) l'affittuario agrario (legge 817/1971 e legge 203/1982) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/1944), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione, salva diversa disposizione del titolo;
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti delle autorità, nei limiti previsti dai provvedimenti stessi, quali
    - il beneficiario di decreto di esproprio o dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - i) il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
  - j) il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
  - k) l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
  - l) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
  - m) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il permesso di costruire o presentare la DIA ed eseguire i relativi lavori;
  - n) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, SNAM, AGAC etc) anche qualora non siano proprietari delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il

proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere e ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

2. Nei casi in cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma, il titolo deve essere attestato dal certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli articoli 1350 e 2643 c.c.), oppure da atto notarile con data non anteriore a tre mesi, eventualmente in copia conforme. Per gli interventi in area PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera del competente organo comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 865/1971.
3. Nei casi di cui alle lettere e), f) e g) del primo comma, il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'articolo 1571 c.c. oppure, nel caso di impossibilità, da attestazione dell'Associazione di categoria o da certificazione del Servizio Provinciale dell'Agricoltura.
4. In luogo del titolare possono presentare domanda o denuncia:
  - a) il delegato, cui è stato rilasciato mandato in forma scritta;
  - b) il curatore fallimentare;
  - c) il commissario giudiziale;
  - d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
5. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
6. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente.
7. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi di cui all'articolo 53 del presente Regolamento, potrà essere presentata auto-certificazione, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n 445, fatto sempre salvo il potere del Comune di verifica in ordine al contenuto delle certificazioni stesse.
8. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

### **Art. 53.3 – Valutazione preventiva**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento.
2. Entro quindici giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, può chiedere, per una sola volta, documentazione integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. Il termine per il rilascio viene interrotto dalla richiesta di documentazione integrativa. Il deposito della documentazione integrativa presso lo Sportello Unico determina il venir meno della causa di interruzione.
3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia, salvi gli effetti della

interruzione di cui al comma 2, entro quarantacinque giorni dalla presentazione della richiesta. Al richiedente viene inviata, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, comunicazione mediante la quale lo si invita al ritiro del provvedimento. Qualora il richiedente non si presenti per il ritiro entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione predetta, la valutazione preventiva decade e viene archiviata.

4. Decorso inutilmente il termine complessivo di cui al comma 3, la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
5. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva rilasciata o nella relazione tacitamente assentita. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al RUE che riguardino gli ambiti e le aree interessati dall'intervento oggetto della valutazione preventiva.
6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfetaria per spese istruttorie determinata mediante deliberazione della Giunta Comunale.

#### **Art. 53.4 – Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva**

1. La richiesta di valutazione preventiva, da presentarsi in unica copia, è corredata dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento, tutti ripiegati in formato UNI A4:
  - a planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;
  - b rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
  - c rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, e planimetria con individuazione dei punti di ripresa;
  - e relazione illustrativa dell'intervento predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici e edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
  - f elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti e alle sezioni significative (almeno due).
2. Nel caso di richiesta di valutazione preventiva di modifica progettuale a precedente denuncia di inizio attività o di variazioni minori in corso d'opera, devono inoltre essere indicati, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativo interessato dalla modifica o dalla variazione e il numero progressivo della modifica o della variazione
3. La richiesta di valutazione preventiva relativa ad un progetto elaborato da più progettisti, dovrà contenere l'indicazione del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni.

**ART. 54 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività (DIA):
  - a interventi di manutenzione straordinaria;
  - b interventi, comportanti manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino immobili compresi negli elenchi di cui al titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, 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;
  - c recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - d interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli previsti al successivo art. 55, lett. d);
  - e opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma della copertura e dei prospetti dell'edificio; aumento di superficie utile o di volume utile, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne; non aumentino le unità immobiliari ed il loro carico urbanistico; non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; non alterino le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardano immobili sottoposti a vincolo di tutela, e non ne modifichino la destinazione d'uso;
  - f interventi di adeguamento funzionale;
  - g interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti stabiliti dal presente RUE;
  - h interventi di mutamento della destinazione d'uso senza opere;
  - i modifiche funzionali di impianti esistenti, già destinati ad attività sportive, senza creazione di volumetria;
  - j installazione o revisione di impianti tecnologici, che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - k varianti in corso d'opera a DIA e varianti minori in corso d'opera a permessi di costruire;
  - l realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della L. 24/03/1989 n.122, esclusi gli immobili collocati negli ambiti CS e NS;
  - m interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale;
  - n modifiche allo stato dei luoghi, non connesse all'attività agricola, senza realizzazione di opere edilizie;
  - o cartelloni pubblicitari, quando si tratti di tipologie la cui struttura abbia rilevanza edilizia.

**Art. 54.1 – Ulteriori interventi edilizi soggetti a Denuncia di Inizio Attività**

1. Oltre agli interventi edilizi assoggettati a DIA obbligatoria ai sensi del precedente articolo, devono essere attuati con DIA:
  - a gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici privi di valore storico-culturale-testimoniale e di manufatti comunque non sottoposti a vincoli o tutele;
  - b le occupazioni di suolo a cielo aperto, senza realizzazione di opere edilizie;
  - c gli interventi previsti all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata, al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi.

**Art. 54.2 - Disciplina della Denuncia di Inizio Attività**

1. Il proprietario dell'immobile o comunque il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 53.2, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta, allo Sportello unico per l'edilizia, la DIA corredata di:
  - a documenti ed elaborati progettuali in duplice copia, di cui ai successivi artt. 55.2; 55.3; 55.4; 55.5; in relazione all'immobile e/o intervento oggetto di DIA;
  - b relazione del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'art. 481 c.p., il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al RUE e alla valutazione preventiva ove acquisita;
  - c quantificazione e versamento del contributo di costruzione, se dovuto, in conformità a quanto previsto dal titolo V della legge 31/2002 e dal RUE;
  - d indicazione del direttore lavori e del coordinatore per l'esecuzione;
  - e nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori, unitamente alla seguente documentazione inerente detta impresa esecutrice: numero di iscrizione alla Cassa Edile di appartenenza; una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica; una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti; un certificato di regolarità contributiva.

La DIA va corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio perimetrato come "Sito archeologico" nelle tavole del PSC occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta della competente Soprintendenza Archeologica.

2. La DIA ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di **inizio lavori indicata sulla denuncia stessa. Per l'inizio dei lavori non potrà essere indicata sulla denuncia una data successiva di oltre un anno rispetto alla data di presentazione della denuncia medesima; sono fatti salvi gli effetti di eventuali cause interruttrive o sospensive dei termini di cui al presente comma 2.**
3. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.
4. Può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova DIA.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA), ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la DIA è priva di effetti.
6. Rientrano nell'ipotesi di cui sopra gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico e architettonico, per i quali è previsto il parere obbligatorio della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio. L'acquisizione del parere, a cura del responsabile del procedimento, interrompe i termini di efficacia della DIA, ai sensi del comma precedente.

7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso deve essere, di norma, allegato alla DIA. Qualora non sia allegato, entro dieci giorni dalla presentazione della DIA, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Decorso inutilmente trenta giorni dalla richiesta, viene convocata una Conferenza di Servizi. In questi casi il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la Conferenza non ha esito favorevole.
8. Trova applicazione la disciplina di cui al comma 7 anche all'ipotesi in cui il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da sottoporsi all'esame preventivo di AUSL e ARPA.
9. In cantiere deve essere conservata copia della DIA con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dello Sportello Unico per l'edilizia, un elenco di quanto presentato in allegato alla DIA, la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.
10. Gli estremi della DIA sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.
11. La realizzazione degli interventi sottoposti a DIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

#### **Art. 54.3 – Controllo sugli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività**

1. Sulla DIA vengono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i trenta giorni dalla data di presentazione) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i trenta giorni dalla data di presentazione) dopo che le opere hanno avuto inizio.
2. Entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, si procede al controllo preventivo, che consiste esclusivamente nella verifica:
  - a della completezza della documentazione presentata;
  - b del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a DIA;
  - c della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.
3. Se la documentazione è incompleta, entro trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia richiede per iscritto eventuale documentazione integrativa e, in questo caso, il termine per dare inizio ai lavori, resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.
4. Entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, accertata l'inammissibilità della DIA, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia notifica al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, un'ordinanza motivata di non dare inizio alle opere. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica e edilizia.
5. Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.
6. Con determinazione del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, vengono stabilite annualmente le modalità operative per il controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione

allegata alla DIA e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. Il controllo successivo sulla DIA avviene nell'osservanza dei seguenti criteri:

- a il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); ovvero, in assenza di tale comunicazione, il controllo è effettuato entro dodici mesi dal termine di validità della DIA, cioè entro tre anni dalla data di inizio lavori;
- b per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del certificato stesso;
- c il controllo deve riguardare tutti gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 54;
- d per le tipologie di intervento edilizio diverse da quelle di cui alla precedente lettera c) il controllo potrà essere effettuato anche a campione, mediante sorteggio, sino a raggiungere una percentuale almeno pari al 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, percentuale nella quale dovranno essere computati anche i controlli obbligatori di cui alla medesima lettera c) sopraesesa.

#### **Art. 54.4 – Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività**

1. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla DIA, ma risulti conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile, possono chiedere ed ottenere la sanatoria dell'intervento, versando la sanzione dovuta, entro i limiti minimo e massimo previsti dalla legge statale, stabilita dal Responsabile del Procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dalla Agenzia del Territorio in conformità a quanto previsto dall'articolo 28 della legge 47/85.
2. Il rilascio del provvedimento di accertamento di conformità è subordinato alla corresponsione della sanzione determinata ai sensi del comma 1 e del contributo di costruzione, se ed in quanto dovuto in relazione alla tipologia dell'intervento.
3. La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare sono i medesimi prescritti in via ordinaria per la DIA.

#### **ART. 55 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi non sottoposti a denuncia di inizio attività di cui ai precedenti artt. 54 e 54.1 e non rientranti nei casi di attività edilizia libera di cui al precedente art. 11 ovvero nei casi di opere pubbliche non soggette a titolo abilitativo di cui al precedente articolo 53.1.
2. Fermo restando quanto disposto al sopraeseso comma 1, sono comunque soggetti a permesso di costruire, a titolo esemplificativo, i seguenti interventi:
  - a gli interventi di nuova costruzione e le pertinenze il cui volume sia superiore al 20% di quello dell'edificio principale;
  - b gli interventi di ristrutturazione urbanistica e la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari collocati negli ambiti CS e NS;
  - c gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti;
  - d gli interventi di ristrutturazione edilizia che, attraverso un insieme sistematico di opere, portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, delle superfici, della sagoma, dei

- prospetti o che, limitatamente agli immobili compresi negli ambiti "CS" e "NS", comportino mutamenti della destinazione d'uso, cumulativamente o singolarmente intesi;
- e gli interventi di ripristino tipologico;
  - f gli interventi all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che non contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
  - g gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
  - h gli interventi di restauro scientifico.
3. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire, le modifiche a permessi di costruire rilasciati che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola variazione tra quelle definite come essenziali dall'articolo 23 della legge regionale 31/2002, ai sensi dell'articolo 70 del presente RUE.

#### **Art. 55.1 - Caratteristiche del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o ai soggetti aventi titolo per richiederlo, ai sensi del sopraesteso articolo 53.2, ed è irrevocabile. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito dal permesso stesso.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.
3. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

#### **Art. 55.2 - Richiesta del permesso di costruire e relativi allegati**

1. La richiesta di rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia.
2. Sono allegati obbligatori:
  - a copia del titolo, ovvero, in alternativa, autocertificazione attestante la legittimazione ad intervenire, ai sensi del sopraesteso articolo 53.2;
  - b estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autocertificazione di aggiornamento;
  - c documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15 x 10 cm, accompagnata da planimetria indicante i punti di presa;
  - d relazione tecnica dell'intervento, contenente una dichiarazione, mediante la quale il progettista abilitato assevera, ai sensi degli articoli 481 e 359 del codice penale, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati e al RUE, alle norme di sicurezza ed igienico - sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita. Tale asseverazione contiene, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori.

Nei casi di seguito specificamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il



soggetto avente titolo dovrà inoltre allegare i seguenti documenti:

- e modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
  - f compilazione dell'apposito modello per il calcolo del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di disinquinamento e di ripristino, nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia;
  - g compilazione dell'apposito modello per il calcolo del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari; per gli interventi di ristrutturazione edilizia calcolo sulla base dell'allegato C alla Deliberazione di Consiglio Comunale n 106 del 21.12.1999 riguardante la normativa sul contributo di concessione in recepimento della delibera di Consiglio Regionale n 1108 del 29.03.1999;
  - h relazione geologica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;
  - i relazione di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 18 maggio 1999, n. 9 e successive modifiche, attuativa delle Direttive 85/337/CEE e 97/11CE, in materia di valutazione d'impatto ambientale.
3. Deve essere inoltre allegata la documentazione necessaria per il conseguimento, da parte dello Sportello unico per l'edilizia, di tutti i pareri e atti di assenso comunque denominati, quando prescritti, qualora non siano già stati prodotti unitamente alla richiesta. In via esemplificativa, dovranno essere allegati:
- a disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere dell'A.U.S.L. (e/o dell'A.R.P.A. per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente;
  - b richiesta e disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia;
  - c richiesta di approvazione, con allegati i disegni di progetto, rivolta alla Soprintendenza competente, per interventi sugli immobili vincolati ai sensi delle disposizioni di legge in materia di beni culturali;
  - d richiesta di rilascio di autorizzazione, completa della documentazione di cui all'Accordo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie Locali Emilia Romagna del 27.10.2003, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n 161/2003, e comunque di tutti gli allegati necessari, per interventi su beni ambientali soggetti a vincolo ai sensi del titolo secondo del D.Lgs. 42/2004;
  - e richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto, nel rispetto dei Regolamenti per la costruzione e la gestione delle fognature private e comunque garantendo la piena funzionalità del sistema idraulico;
  - f richiesta di autorizzazione comunale all'abbattimento di essenze arboree definite ad alto fusto che la regolamentazione comunale vigente (RUE o Piano Regolatore del verde) preveda di conservare qualora l'abbattimento delle alberature ecceda la sfera della conduzione agraria;
  - g richiesta e documentazione necessaria per l'acquisizione dell'autorizzazione provinciale alle emissioni in atmosfera, nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita;

- h richiesta di autorizzazione del Servizio Tecnico di Bacino, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico;
  - i richiesta di assenso della Soprintendenza competente, per interventi per i quali la legislazione vigente, il PSC e/o il RUE prevedano questa specifica procedura;
  - j richiesta e documentazione necessaria per l'acquisizione della necessaria approvazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici.
4. Per interventi nel territorio rurale, su edifici funzionalmente collegati all'attività agricola sia di nuova costruzione che di recupero, trasformazione d'uso, ampliamento eccedente il 20% del volume del fabbricato oggetto di permesso di costruire, è altresì richiesta la seguente documentazione :
- a planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
  - b relazione sulla consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
  - c certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà; contratto di affitto almeno decennale nel caso di soggetti affittuari in possesso del certificato di imprenditori agricoli a titolo principale (in caso di permesso di costruire gratuito);
  - d certificato storico catastale;
  - e atto unilaterale costituente obbligo di mantenimento della destinazione d'uso e costituente vincolo reale di inedificabilità dei suoli, redatto sulla base del modello fornito dal Comune e da registrarsi e trasciversi anteriormente al ritiro del permesso di costruire;
  - f nel caso di interventi su strutture per l'allevamento bestiame, dovrà essere prodotta anche copia della richiesta di autorizzazione per lo spandimento agronomico delle deiezioni da inoltrare alla Provincia ai sensi della L.R. 50/95.  
Inoltre per gli interventi riguardanti strutture di allevamento suini che comportano un aumento della superficie di stabulazione e/o incremento della potenzialità massima in termini di peso vivo allevato, dovrà essere dimostrata la fattibilità con il conseguimento dei requisiti previsti nella fattispecie della delibera di G.R. 11.5.98 N° 641 (direttiva TaBIA). Tali requisiti devono essere soddisfatti anche nel caso di trasferimenti e di riconversioni di allevamenti esistenti;
  - g scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
  - h eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, provinciali, prescritti;
  - i convenzione tra confinanti, nei casi richiesti, da registrarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire;
  - l elaborati di cui alla L. 10/91, (gli stessi possono essere consegnati anche al ritiro del permesso di costruire).
5. Per la presentazione della documentazione di cui ai comma 2, 3 e 4, trova applicazione la disciplina di cui al comma 5 dell'articolo 53.
6. In luogo di ogni documento che si renda necessario o che non sia possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il soggetto avente titolo può sempre presentare autocertificazione, nei casi e con le modalità previste dalle disposizioni di legge in materia.
7. Con determinazione dirigenziale sono stabilite le modalità con le quali poter presentare ogni documento o elaborato anche su supporto informatico. Di tale determinazione sarà data idonea pubblicità.

**Art. 55.3 - Elaborati di progetto per il permesso di costruire**

1. Alla richiesta di rilascio del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, di norma in duplice copia, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati. Tutti gli elaborati devono essere ripiegati in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.
2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo ove occorra e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera.
3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:
  - a planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
  - b rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;
  - c rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;
  - d planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
  - e planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
  - f piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria e indicazione del rapporto aero-illuminante; per interventi sull'esistente (in unica copia), le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
  - g sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni (in unica copia) indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
  - h prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, 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 gli edifici contermini; per interventi sull'esistente (in unica copia) gli stessi prospetti indicheranno dettagliatamente le

- parti da demolire (giallo ), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- i piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
  - j particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano, e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
  - k relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
  - l progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
  - m progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L. n° 10/1991, andranno presentati, rispettivamente, prima del rilascio del permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori;
  - n l'inquadramento dei progetti di nuova edificazione e di intervento sull'esistente, nel contesto edificato tramite l'ausilio di fotografie, disegni, fotomontaggi che mettano in relazione l'intervento progettato con i lotti edificati confinanti e più in generale con il paesaggio, ponendo particolare attenzione alla vista delle nuove strutture dalla viabilità, dai percorsi pubblici e dalle aree pubbliche;
  - o relazione illustrativa sulle tecniche di intervento che si intende seguire con specifico riferimento ai vari tipi di materiali edili, di finitura e di coloritura.

#### **Art. 55.4 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela**

1. Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:
  - a rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
  - b rilievo dello stato edilizio, in scala 1:100, con evidenziazione degli elementi compositivi e di distribuzione interna e di facciata salienti, (eventualmente in scala 1:50 o con puntuale rilievo fotografico) con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle tipologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
  - c eventuale rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica;
  - d documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
  - e relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.

**Art. 55.5 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali**

1. Per interventi relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, gli elaborati di progetto richiesti, in duplice copia, ripiegati in formato UNI A4, sono:
  - a planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;
  - b rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
  - c planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
  - d profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
  - e sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
  - f particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali ed eventualmente delle modalità di posa in opera;
  - g particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
  - h relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione ai sensi dell'Art. 48 della L. n°216/1995;
  - i illustrazione e certificazioni, anche direttamente fornite dal produttore, delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati;
  - l planimetria dettagliata delle reti di raccolta e smaltimento delle acque reflue domestiche e meteoriche con specifiche indicazioni di eventuali sistemi finali di trattamento e di relativa domanda di autorizzazione allo scarico, nel caso di mancanza di fognatura pubblica depurata.

**Art. 55.6 - Istruttoria**

1. L'istruttoria delle richieste di rilascio del permesso di costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo del protocollo assegnato. Per le opere pubbliche diverse da quelle di cui al sopraesteso articolo 53.1 e per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere urgenti, per le varianti e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia può motivatamente derogare dall'ordine cronologico, nel rispetto del termine finale.
2. Al momento della presentazione della richiesta di rilascio del permesso di costruire, va comunicato al soggetto avente titolo il nominativo del Responsabile del procedimento che, in assenza di espressa disposizione di assegnazione, coincide con il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, che è identificato nel Dirigente responsabile di settore.
3. Quando il rilascio del permesso di costruire presuppone pareri o atti di assenso comunque denominati da rilasciarsi da parte di Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, ai sensi del successivo comma 6, trasmettendo la necessaria

documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli Enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale. In caso di mancata risposta entro il termine fissato a ciascun Ente competente da norme di legge o di regolamento per il rilascio dei pareri o degli atti di assenso richiesti, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate. La conferenza di servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo. I termini del procedimento restano sospesi per tutta la durata della Conferenza di Servizi e sino alla adozione dell'atto finale da parte della medesima Conferenza.

4. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere siano regolarmente sottoscritti da un progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nella valutazione preventiva, se rilasciata, e negli strumenti urbanistici, per quel tipo di opera. Tali verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera.
5. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento inviata entro quindici giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. La richiesta reca l'indicazione del termine entro il quale la documentazione e gli atti integrativi devono essere consegnati allo Sportello Unico, termine che può essere prorogato per una sola volta su istanza del richiedente. Nel caso in cui il richiedente non provveda al deposito della documentazione e degli atti integrativi nel termine indicato o in quello eventualmente prorogato, la richiesta di rilascio di permesso di costruire decade e viene archiviata.
6. Entro 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento. Il Responsabile del procedimento acquisisce, in particolare, il parere dell'AUSL, dell'ARPA e il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, quando necessari. I termini del procedimento per il rilascio del permesso di costruire restano sospesi sino alla trasmissione allo Sportello Unico, da parte degli Enti competenti, dei pareri e degli atti di assenso richiesti, salvi gli effetti di cui al sopraesteso comma 3 derivanti dall'inutile decorso dei termini fissati da norme di legge o di regolamento ai medesimi Enti competenti per il rilascio dei pareri o degli atti di assenso. Entro il medesimo termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, viene altresì acquisito, nei casi in cui è richiesto, il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Si prescinde comunque dallo stesso qualora non venga reso nel detto termine di sessanta giorni.
7. Entro 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, fermo restando l'effetto delle sospensioni determinate dalle attività di cui ai comma precedenti, qualora il Responsabile del procedimento ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare il richiedente per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione da parte del richiedente della documentazione concordata. Nel caso in cui il richiedente non provveda nel termine a quanto concordato, la richiesta di rilascio del permesso di costruire decade e viene archiviata.
8. A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula, al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, una proposta di provvedimento, corredata da apposita relazione.

**Art. 55.7 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia, lo Sportello unico per l'edilizia, con modalità operative da stabilire con determinazione del Dirigente Responsabile, esegue controlli in applicazione della disciplina di cui agli articoli 27 e seguenti del D.P.R. 380/2001. I controlli devono riguardare tutti gli interventi per i quali il permesso di costruire è stato rilasciato per silenzio-assenso, ai sensi del successivo articolo 55.9. In tutti gli altri casi il controllo potrà essere effettuato anche a campione, mediante sorteggio, sino a raggiungere una percentuale almeno pari al 20% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, percentuale in cui dovranno essere computati anche i controlli obbligatori di cui al presente capoverso.

**Art. 55.8 - Rilascio o diniego**

1. Entro il termine di quindici giorni dalla proposta di provvedimento formulata dal Responsabile del Procedimento di cui all'articolo 55.6, il Responsabile dello Sportello Unico adotta il provvedimento, se del caso motivatamente difforme rispetto alla proposta del Responsabile del Procedimento, mediante il quale dispone il rilascio del permesso di costruire subordinandone l'efficacia al verificarsi delle condizioni di cui ai successivi comma 3 e 4, ovvero dispone il diniego al rilascio del permesso di costruire. Entro il medesimo termine, il Responsabile dello Sportello Unico trasmette al richiedente, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, comunicazione in merito al contenuto del proprio provvedimento.
2. Nell'ipotesi in cui si sia disposto il rilascio del permesso, la comunicazione di cui al comma 1 contiene altresì:
  - a) invito a presentarsi presso lo Sportello Unico per il ritiro del permesso entro il termine di giorni 60 (sessanta) dalla data di ricevimento dell'invito medesimo, ai sensi del successivo comma 3;
  - b) indicazione degli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione e specificazione del fatto che il pagamento degli stessi, per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione, costituisce condizione necessaria per il ritiro del permesso di costruire, salvo venga presentata richiesta di rateizzazione e la stessa venga accolta;
  - c) indicazione di ogni e qualsiasi ulteriore documentazione o produzione si renda necessaria per il ritiro del permesso di costruire, ivi compresa la indicazione della modalità di corresponsione e delle garanzie richieste per il pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione;
  - d) chiara indicazione del fatto che l'efficacia del permesso di costruire è subordinata al suo effettivo ritiro da parte del richiedente ed alla preventiva corresponsione del contributo di costruzione;
  - e) chiara indicazione del fatto che, non essendo efficace il permesso di costruire sino alla data del suo ritiro da parte del richiedente, non sarà consentita alcuna attività edificatoria in periodo precedente al ritiro di detto permesso di costruire;
  - f) chiara indicazione del fatto che, nel caso in cui il richiedente non provveda al ritiro del permesso di costruire entro i termini di cui al successivo comma 3, si determinerà la decadenza del permesso stesso.
3. Entro il termine di giorni 60 (sessanta) dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al sopraesteso comma 1, il richiedente (o suo delegato) deve presentarsi presso lo Sportello Unico per il ritiro del permesso di costruire. Il ritiro costituisce condizione di efficacia del permesso di costruire; all'uopo, il permesso di costruire recherà indicazione, oltre che della data di rilascio di cui al sopraesteso comma 1, della data di ritiro da parte del richiedente (o di un suo delegato). In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nel termine, su richiesta scritta del titolare, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia può prorogare tale termine per un periodo massimo di centottanta giorni dalla data di avvenuto ricevimento della comunicazione di cui al comma 1.

4. Il ritiro del permesso di costruire è subordinato al preventivo pagamento del contributo di costruzione per quanto attiene la quota relativa agli oneri di urbanizzazione, nell'importo comunicato ai sensi del sopraesteso comma 2 e con le modalità previste dalla deliberazione di Consiglio Comunale di quantificazione del contributo medesimo. Nel caso in cui sia presentata richiesta di rateizzazione e la stessa sia accolta dal Responsabile dello Sportello Unico, il ritiro del permesso di costruire è subordinato al rilascio delle idonee garanzie per il pagamento che verranno determinate dal medesimo Responsabile. Il ritiro del permesso di costruire è altresì subordinato al rilascio delle idonee garanzie determinate dal Responsabile dello Sportello Unico per il pagamento in corso d'opera della quota di contributo relativa al costo di costruzione.
5. All'atto del ritiro, al permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.

#### **Art. 55.9 - Silenzio - Assenso**

1. Nel caso in cui entro il termine di cui al comma 1 dell'articolo 55.8, non sia stato adottato il provvedimento di diniego del permesso di costruire, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta con provvedimento tacito di silenzio-assenso. La efficacia del provvedimento tacito di silenzio-assenso è subordinata al verificarsi delle condizioni di cui ai successivi comma 4 e 5.
2. In periodo successivo al formarsi del silenzio-assenso di cui al comma 1 il richiedente (o un suo delegato) ha facoltà di presentarsi presso lo Sportello Unico richiedendo il rilascio di attestazione in ordine al formarsi del medesimo silenzio-assenso sulla richiesta di rilascio di permesso di costruire nonché la quantificazione degli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione, salvo che non abbia nel mentre ricevuto la comunicazione di cui al successivo comma 3. Lo Sportello Unico provvede alla quantificazione del contributo di costruzione entro il termine inderogabile di giorni 15 dalla richiesta. Il rilascio della attestazione è subordinato al verificarsi delle condizioni di cui ai successivi comma 4 e 5.
3. Entro il termine di giorni 15 (quindici) dalla data in cui si è formato il silenzio-assenso di cui al comma 1, il Responsabile dello Sportello Unico trasmette al richiedente invito a presentarsi presso lo Sportello Unico, entro il termine di giorni 60 (sessanta) dalla data di ricevimento dell'invito medesimo, al fine di ritirare attestazione in ordine al formarsi del silenzio-assenso sulla richiesta di rilascio di permesso di costruire e provvedere alla corresponsione degli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione o alla costituzione delle relative garanzie. La comunicazione di cui al presente comma 3 deve in ogni caso contenere:
  - a) indicazione degli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione e specificazione del fatto che il pagamento degli stessi, per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione, costituisce condizione necessaria per il ritiro della attestazione in ordine al formarsi del silenzio-assenso, salvo venga presentata richiesta di rateizzazione e la stessa venga accolta;
  - b) indicazione di ogni e qualsiasi ulteriore documentazione o produzione si renda necessaria per il ritiro della attestazione in ordine al formarsi del silenzio-assenso, ivi compresa la indicazione delle modalità di corresponsione e delle garanzie richieste per il pagamento della quota relativa al contributo di costruzione;
  - c) chiara indicazione del fatto che l'efficacia del silenzio-assenso è subordinata all'effettivo ritiro da parte del richiedente della attestazione di cui sopra ed alla preventiva corresponsione del contributo di costruzione;
  - d) chiara indicazione del fatto che, non essendo efficace il silenzio-assenso sino alla data del ritiro della attestazione di cui sopra da parte del richiedente, non sarà consentita alcuna attività edificatoria in periodo precedente al ritiro di detta attestazione;
  - e) chiara indicazione del fatto che, nel caso in cui il richiedente non provveda al ritiro della attestazione in ordine al formarsi del silenzio-assenso entro i termini di cui al successivo comma 4, si determinerà la decadenza del provvedimento tacito di silenzio-assenso.



4. Entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla comunicazione della quantificazione del contributo di costruzione nel caso di cui al sopraesteso comma 2 ovvero decorrente dalla comunicazione di cui al sopraesteso comma 3, il richiedente (o suo delegato) deve presentarsi presso lo Sportello Unico per il ritiro della attestazione in ordine al formarsi del silenzio-assenso sulla richiesta di rilascio del permesso di costruire. Il ritiro costituisce condizione di efficacia del silenzio-assenso; all'uopo, la attestazione in ordine al formarsi del silenzio-assenso sulla richiesta di rilascio di permesso di costruire recherà indicazione, oltre che della data in cui si è formato il silenzio-assenso, anche della data di ritiro della attestazione da parte del richiedente (o di un suo delegato). In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro della attestazione nel termine, su richiesta scritta del titolare, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia può prorogare tale termine per un periodo massimo di centottanta giorni dalla data di avvenuto ricevimento della comunicazione di cui al primo capoverso del presente comma 4.
5. Il ritiro della attestazione di cui al sopraesteso comma 4 è subordinato al preventivo pagamento del contributo di costruzione per quanto attiene la quota relativa agli oneri di urbanizzazione, nell'importo comunicato ai sensi dei sopraestesi comma 2 e 3 e con le modalità previste dalla deliberazione di Consiglio Comunale di quantificazione del contributo medesimo. Nel caso in cui sia presentata richiesta di rateizzazione e la stessa sia accolta dal Responsabile dello Sportello Unico, il ritiro della attestazione è subordinato al rilascio delle idonee garanzie per il pagamento che verranno determinate dal medesimo Responsabile. Il ritiro della attestazione è altresì subordinato al rilascio delle idonee garanzie determinate dal Responsabile dello Sportello Unico per il pagamento in corso d'opera della quota di contributo relativa al costo di costruzione.
6. All'atto del ritiro, alla attestazione di cui al sopraesteso comma 4 è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto sui quali si è formato il provvedimento tacito di silenzio-assenso.

#### **Art. 55.10 - Efficacia del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire e nella attestazione in ordine al formarsi del silenzio-assenso sulla richiesta di rilascio del permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire; quello di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 55.11 - Proroga del termine di inizio e fine lavori**

1. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, può accordare, su domanda dell'avente titolo, con provvedimento motivato, la proroga al termine di inizio lavori, per una sola volta.
2. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, con provvedimento motivato, può accordare, su domanda dell'avente titolo, per una sola volta, la proroga al termine di fine lavori, per motivi di forza maggiore che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Decorso tale termine, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
3. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, ai sensi del successivo articolo 65.

#### **Art. 55.12 - Decadenza**

1. Il permesso di costruire e il provvedimento tacito di silenzio assenso formatosi sulla richiesta di permesso di costruire decadono e vengono archiviati nei seguenti casi:
  - a mancato ritiro del permesso di costruire entro i termini di cui al comma 3 dell'articolo 55.8;

- b mancato ritiro della attestazione in ordine al formarsi del silenzio-assenso sulla richiesta di rilascio del permesso di costruire entro i termini di cui al comma 4 dell'articolo 55.9;
  - c mancato inizio dei lavori entro i termini di cui agli articoli 55.10 e 55.11;
  - d mancata ultimazione dei lavori entro i termini di cui agli articoli 55.10 e 55.11;
  - e entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e vengano completati entro il termine stabilito con il permesso di costruire o con l'attestazione in ordine al formarsi del silenzio-assenso.
2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, con proprio provvedimento comunicato al titolare e, per conoscenza, al professionista, previa comunicazione di avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/90.
  3. In caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato un progetto nuovo per la parte di opera non ultimata. In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.

#### **Art. 55.13 - Permesso di costruire convenzionato**

1. Quando la normativa di PSC o RUE o POC preveda l'intervento edilizio con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 11 della legge 10/1977 e s.m.i., e dell'art. A 26 della legge regionale 20/2000, la convenzione deve prevedere:
  - a gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per urbanizzazione secondaria;
  - b gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
  - c i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
  - d le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
  - e ogni e qualsiasi ulteriore elemento reputato dal Comune necessario o opportuno per il perseguimento delle finalità proprie della convenzione.
2. Nei casi di cui al presente articolo il rilascio del permesso di costruire o il formarsi del silenzio-assenso sulla richiesta di rilascio di permesso di costruire sono inderogabilmente subordinati alla previa stipulazione, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, della convenzione di cui al comma 1.

#### **ART. 56 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, fermo restando quanto previsto dall'articolo 54.4, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia una richiesta volta ad ottenere un permesso di costruire in sanatoria. Il permesso può essere rilasciato per accertamento di conformità, qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche, oppure quale sanatoria ordinaria, qualora l'opera abusiva sia conforme solamente alle norme vigenti al momento della richiesta del permesso, fermo restando che in tali casi non opera l'art. 45 del D.P.R. precitato.
2. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto:

- a relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
  - b elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
  - c autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
3. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria per accertamento di conformità, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, si pronuncia entro il termine di sessanta giorni, trascorso inutilmente il quale, la richiesta si intende respinta.  
Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui sopra, con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo, è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di esonero, a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Trova in ogni caso applicazione quanto previsto dall'articolo 36 del d.p.r. 380/2001 e dalle norme da esso richiamate.
4. Per quanto riguarda il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ordinaria si applicano, per quanto compatibili, le norme in materia di permesso di costruire di cui al presente R.U.E..

#### **ART. 57 - SANATORIA E PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. E' consentita la presentazione, con un'unica domanda, di richiesta di permesso di costruzione in sanatoria e di richiesta di permesso di costruire per opere ulteriori rispetto a quelle eseguite in assenza o in difformità del titolo abilitativo. In questa ipotesi, ferma restando la necessità della produzione della documentazione di cui agli articoli 55.2, 55.3, 55.4 e 55.5 sopraesposti, troverà applicazione la procedura di cui all'articolo 56 per entrambe le tipologie di permesso, essendo subordinato il rilascio del permesso di costruire alla verifica della sussistenza dei presupposti per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.
2. In ipotesi di favorevole esito della istruttoria, lo Sportello Unico rilascerà un unico provvedimento, assoggettando ciascun tipo di intervento agli oneri che gli sono propri ai sensi di legge o di regolamento. Il provvedimento finale determinerà i termini di inizio e fine lavori per quanto attiene le opere ancora da realizzare in conformità ai sopraesposti articoli 55.10 e 55.11.

#### **ART. 58 - PUBBLICITA' E ACCESSO**

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla DIA, presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata nelle forme previste dal Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

#### **ART. 59 - VOLTURAZIONE**

1. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.

2. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della DIA.

#### **ART. 60 – RIESAME DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

1. Presso lo Sportello Unico per l'edilizia chiunque può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate.
2. Il riesame di un permesso di costruire può essere richiesto entro dodici mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenerne l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Il riesame di un denuncia di inizio attività può essere richiesto entro dodici mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenerne la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il Sindaco può disporre l'annullamento o la modifica del permesso di costruire, oppure, per la DIA, può disporre l'applicazione di misure cautelative o sanzionatorie.

#### **Art. 60.1 – Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia che, in sede di determinazione del rilascio o diniego del permesso di costruire, si discosti anche in parte dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio in tutti i casi in cui questo sia obbligatorio, deve darne immediata comunicazione al Sindaco.
2. Il Sindaco, entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione può provvedere ad annullare o modificare la determinazione dirigenziale, nei soli casi in cui riscontri contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

#### **ART. 61 – ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVI IMPATTI SULL'AMBIENTE E SULLA SALUTE**

1. In conformità alla Delibera della Giunta Regionale n. 477/1995 modificata e integrata, sono considerate attività produttive di beni e servizi caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:
  - a le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale (uso 5.1), a carattere industriale (uso 5.2) ed a carattere agroalimentare (uso 6.5);
  - b le attività zootecniche, sia aziendali (uso 6.3) che intensive (uso 6.4), compresi gli allevamenti ittici (uso 6.8);
  - c le attività di servizio specializzate: abitazioni collettive (uso 1.2), attrezzature sociosanitarie (uso 4.8), attrezzature ricettive (uso 4.6), pubblici esercizi (uso 4.2), attrezzature scolastiche (usi 2.1, 2.2 e 4.7), attrezzature per lo spettacolo (uso 4.10), attrezzature sportive e ricreative (uso 4.11), attrezzature terziarie-produttive (uso 5.3) limitatamente al caso dei laboratori di analisi, attrezzature agricole (uso 6.1) limitatamente al caso delle strutture agrituristiche, nonché campeggi e campi nomadi (uso 7.6);
  - d le attività di servizio agli automezzi (usi 5.1 e 4.12), ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta auto; e le attività artigianali di servizio (uso 4.1) quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;

- e le attività commerciali e del terziario aventi SU > 400 mq.; le attività di magazzino e deposito (uso 5.4) quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del D.P.R. n°215/1988; le attività amministrative e di rezionali (uso 4.4) quando presentano SU > 300 mq.;
  - f le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato; gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami; i cimiteri; gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.
2. I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero e le varianti che incidano sugli aspetti igienico sanitari, per i quali sia obbligatoria la procedura del permesso di costruire, riguardanti le attività di cui al comma precedente, vengono immediatamente inviati all'A.U.S.L. dal Responsabile del procedimento, a seguito della richiesta di permesso di costruire o della presentazione della DIA, al fine di ottenerne il parere previsto, ai sensi dell'Art. 19 della L.R. n° 19/1982 modificata e integrata.
  3. L'A.U.S.L. effettua l'esame integrato con ARPA e si esprime sul merito del progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute. La determinazione conclusiva dell'esame è espressa entro trenta giorni dal ricevimento del progetto. Detto termine può essere sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti richiesti. Trascorso inutilmente tale termine, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca, entro i successivi 10 giorni, una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.
  4. Le eventuali prescrizioni conseguenti a tale esame costituiscono condizione per il rilascio del permesso di costruire e per la realizzazione dell'intervento assoggettato a DIA.

#### **ART. 62 - OPERE URGENTI**

1. Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. del 18 agosto 2000 n. 267, non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.
2. Quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Dirigente del Settore o ad altro Ufficio competente, e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi.

**TABELLA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI TITOLI ABILITATIVI**

<b>Interventi edilizi</b>	<b>Inquadramento degli interventi edilizi nella legge regionale n. 31/2002</b>	<b>Regime abilitativo vigente</b>
MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 17 RUE)	Art. 4 lett. a	Attività edilizia libera
MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 18 RUE)	Art. 8, comma 1, lett. d	Denuncia inizio attività
RESTAURO SCIENTIFICO (art. 19 RUE)	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 20 RUE)	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
RIPRISTINO TIPOLOGICO (art. 21 RUE)	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO ALLA TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA (art. 22 RUE)	Art. 8, comma 1, lett. e	Denuncia di inizio attività Permesso di costruire se rientra nella definizione dell'art. 55, comma 2, lettera d)
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 23 RUE)	Art. 8, comma 1, lett. e	Denuncia di inizio attività Permesso di costruire se rientra nella definizione dell'art. 55, comma 2, lettera d)
MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (art. 24 RUE)	Con opere Art. 8, comma 1, lett. e	Denuncia di inizio attività, salvo che le opere non rientrino nelle fattispecie assoggettate a permesso di costruire
	Senza opere Art. 8, comma 1, lett. g	Denuncia di inizio attività
RECUPERO PER CONSERVAZIONE DEI GIARDINI E SITI STORICI (art. 25 RUE)	Art. 8, comma 1, lett. a, b	Denuncia inizio attività
MIGLIORAMENTO E ADEGUAMENTO ANTISISMICO (art. 26 RUE)	Art. 8, comma 1	Denuncia inizio attività
RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO (art. 27 RUE)	Art. 8, comma 1, lett. f	Denuncia inizio attività
OPERE INTERNE (art. 28 RUE)	Art. 8, comma 1, lett. a, b	Denuncia inizio attività

<b>Interventi edilizi</b>	<b>Inquadramento degli interventi edilizi nella legge regionale n. 31/2002</b>	<b>Regime abilitativo vigente</b>
ADEGUAMENTO FUNZIONALE (art. 29 RUE)	Art. 8, comma 1, lett. a, b	Denuncia inizio attività
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (art. 30 RUE)	Art. 4, lett. b	Attività edilizia libera
	Art. 8, comma 1, lett. c	Denuncia di inizio attività
INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI (art. 31 RUE)	Art. 8, comma 1, lett. c	Denuncia di inizio attività
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (art. 32 RUE)	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE DI EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO-CULTURALE-TESTIMONIALE CON SISTEMAZIONE E RECUPERO DELLE AREE SEDIME (art. 33 RUE)	---	Denuncia di inizio attività
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (art. 34 RUE)	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (art. 35 RUE)	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE (art. 36 RUE)	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
ATTREZZATURA DEL TERRITORIO (art. 37 RUE)	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
MODIFICAZIONE DEL SUOLO (art. 38, comma 1, lett. a, b, d RUE)	Art. 12, comma 1 Art. 8, comma 1, lett. m	Permesso di costruire Denuncia di inizio attività nel caso di demolizione e nei casi delle lett. a, b, d se l'intervento non comporta opere
DEPOSITI A CIELO APERTO (art.39 RUE)	Art. 12, comma 1 Allegato lett. g7)	Denuncia di inizio attività
ALLESTIMENTO DEL VERDE (art. 41 RUE)	Art. 8, comma 1, lett. a, b	Denuncia di inizio attività

<b>Interventi edilizi</b>	<b>Inquadramento degli interventi edilizi nella legge regionale n. 31/2002</b>	<b>Regime abilitativo vigente</b>
CAMPI PER ATTIVITA' SPORTIVE E RICREATIVE (art. 42 RUE)	Art. 8, comma 1, lett. h Art. 12, comma 1	Denuncia di inizio attività Permesso di costruire
RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE (art. 43 RUE)	Art. 8, comma 1, lett. d	Denuncia di inizio attività
OPERE CIMITERIALI (art. 44, comma 1 RUE)	---	Autorizzazione amministrativa
OPERE CIMITERIALI (art. 44, comma 2 RUE)	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI (art. 45 RUE)	---	Autorizzazione amministrativa
ATTIVITA' OPERANTI NEL SETTORE DEI RIFIUTI (art. 46 RUE)	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
COLTIVAZIONE DI CAVE (art. 47 RUE)	---	Autorizzazione amministrativa
CAMPEGGI (art. 48 RUE)	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO (art. 49 RUE)	---	Autorizzazione amministrativa
IMPIANTI DI PUBBLICITA' E PROPAGANDA (art. 50 RUE)	---	Autorizzazione amministrativa
PARCHEGGI DI U1	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
PARCHEGGI DI U2	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESTERNI AGLI AMBITI CS E NS	Art. 8, comma 1, lett. k	Denuncia di inizio attività
PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI NEGLI AMBITI CS E NS QUALORA AMMESSI DALLA DISCIPL. PARTICOREGGIATA	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire
PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	Art. 12, comma 1	Permesso di costruire



## **CAPO IV° - ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **ART. 63 – PROCEDURA PER L'ASSISTENZA, LA CAMPIONATURA, IL CONTROLLO DI MATERIALI, TECNICHE E COLORI NEGLI INTERVENTI SUI PARAMENTI MURARI DEGLI EDIFICI UBICATI NEGLI AMBITI "CS" E "NS" O SOTTOPOSTI A VINCOLO CONSERVATIVO**

1. Gli interventi che riguardano i paramenti murari esterni degli edifici di interesse storico - culturale – testimoniale, siglati nel PSC e/o nel RUE con EM; ES; EA, sottoposti a vincolo conservativo, sono soggetti alla procedura di assistenza, campionatura e controllo da parte del competente ufficio, di materiali, tecniche e colori, siano essi realizzati in base a titolo abilitativo, o ad ordinanza comunale.
2. La procedura di controllo viene espletata sulla base delle modalità in uso presso il Comune ed approvate con atto dei competenti organi, debitamente pubblicizzato.
3. In caso di mancato esperimento della procedura o di inottemperanza alle prescrizioni impartite dal Comune, si applicano le sanzioni di legge, con possibilità per il Comune di ordinare la rimessa in pristino dei luoghi e in caso di inadempienza di procedere all'esecuzione d'ufficio.

### **ART. 64 – MANUTENZIONE ORDINARIA SULLE PARTI ESTERNE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO – CULTURALE - TESTIMONIALE SOTTOPOSTI A VINCOLO CONSERVATIVO**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria su parti esterne degli edifici ubicati negli ambiti CS e NS sottoposti a vincoli conservativi e siglati nel PSC e/o nel RUE con EM; ES; EA, sono soggetti a nulla osta del Responsabile del servizio Assetto e uso del territorio.
2. Chiunque intenda eseguire questi interventi deve comunicarlo preventivamente al Comune ed ottenere, prima dell'inizio dei lavori, il relativo nulla osta.  
Alle comunicazioni da indirizzare al Comune devono essere allegati i seguenti elaborati:
  - a documentazione fotografica dello stato di fatto;
  - b relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, delle tecniche e dei materiali impiegati, dei colori che si intendono utilizzare e della presumibile durata dei lavori.
3. Una volta rilasciato il nulla osta, viene esperita la procedura, in atto presso il Comune, di assistenza, campionatura e controllo da parte del competente ufficio, di materiali, tecniche e colori dei paramenti murari.
4. Copia del nulla osta deve essere conservato sul luogo dove i lavori sono eseguiti. Funzionari ed agenti di Polizia Municipale possono espletare sopralluoghi per l'accertamento dello stato di fatto, prima del rilascio del nulla osta, nonché per le ordinarie attività di controllo durante l'esecuzione dei lavori.
5. Qualora i lavori di cui sopra siano realizzati senza aver ottenuto il preventivo nulla osta o in difformità da esso, si applicano le sanzioni di legge e può essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi, con possibilità per il Comune, in caso di inadempienza da parte dell'obbligato, di procedere all'esecuzione d'ufficio a spese dell'interessato, anche ai sensi dell'articolo 27 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

**ART. 65 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI**

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori entro trenta giorni dall'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati:
  - a) il nominativo del titolare del permesso di costruire;
  - b) il nominativo del direttore dei lavori;
  - c) il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere;
  - d) il nominativo della impresa esecutrice delle opere;
  - e) estremi notificazione preliminare alla AUSL.
3. Alla Comunicazione devono essere allegati i documenti o le dichiarazioni sostitutive rese dal titolare dell'impresa esecutrice delle opere previsti dalla vigente legislazione in materia di regolarità degli appalti nonché la seguente documentazione prevista dalla legislazione in materia di sicurezza del lavoro sui cantieri: numero di iscrizione alla Cassa Edile di appartenenza; dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica; dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti; certificato di regolarità contributiva.  
Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.  
Qualora i lavori vengano realizzati in economia, il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese alle quali sono affidati via via i lavori di natura edilizia.
4. Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso:
  - a data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
  - b data e numero di protocollo della comunicazione della relazione geotecnica, ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988 e s.m.i., quando sono presenti opere di fondazione o altre opere previste dal citato decreto;
  - c data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico;
  - d data deposito relazione tecnica articolo 28 legge 10/91.
5. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio perimetrato come "Siti archeologici" nel PSC e/o nel RUE occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti dal RUE e dalla vigente legislazione in materia.

**ART. 66 - ALLINEAMENTI**

1. Prima dell'inizio lavori, il Titolare può presentare al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro quindici giorni dalla richiesta.
2. In base alle risultanze della visita di controllo di cui sopra, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, su relazione del Tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il Direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.
3. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo, e riportati negli elaborati grafici di progetto, con il visto del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e devono essere regolarizzati con la presentazione di una DIA, prima della fine dei lavori.

**ART. 67 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi del D.P.R. n° 164/1956 e del D.L. n° 626/1994 modificati e integrati.
2. Il permesso di costruire o la attestazione in ordine al formarsi del silenzio-assenso devono sempre essere ritirati prima che si dia effettivo inizio ai lavori ed analogamente la DIA deve essere presentata prima dell'avvio dei lavori; in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.
3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e dei relativi elaborati di progetto e, quando dovuto, dei pareri o nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e del Servizio Tecnico di Bacino, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.
4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

**Art. 67.1 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche**

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali.
2. Per le opere regionali, provinciali o comunali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 27 del D.P.R. n. 380 del 2001, il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia informa immediatamente rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco per l'eventuale esercizio da parte di questi del potere di intervento di cui al predetto articolo 27 del D.P.R. 380/2001. Per le opere di amministrazioni statali, il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione l'adozione dei medesimi provvedimenti, ai sensi dell'articolo 28 del D.P.R. 380/2001.

**ART. 68 - CONDUZIONE DEL CANTIERE E PUBBLICA INCOLUMITÀ**

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D. Lg. n° 494/1996 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
4. Sul fronte di strada pubblica il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L. n° 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale è richiesto il rispetto del D. Lg. n°285/ 1992.
6. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

#### **ART. 69- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D. Lgs. 42/2004.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

#### **ART. 70 - MODIFICHE PROGETTUALI SOGGETTE AD ULTERIORE TITOLO ABILITATIVO**

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendano necessarie dopo l'inizio dei lavori e che riguardino le variazioni essenziali definite dal successivo art. 71, o modifichino, in modo sostanziale, gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire, secondo il rispettivo regime.
2. La DIA di variante essenziale o il permesso di costruire di variante essenziale sono rispettivamente presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario. La presentazione ed il rilascio dei titoli abilitativi di variante essenziale è soggetto alle norme procedurali ordinariamente previste per la presentazione di DIA o per il rilascio di permesso di costruire, fatto salvo il preventivo deposito del progetto previsto dall'articolo 3 ottavo comma della legge regionale 35/84 nei casi in cui ciò sia reso necessario dalle caratteristiche della variante.
3. La DIA di variante essenziale o il permesso di costruire di variante essenziale, costituiscono parte integrante del titolo abilitativo originario, a cui si affiancano, acquisendo nuovi termini di inizio e fine lavori. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento con tutte le modifiche apportate.
4. Per la denuncia di inizio attività di variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di efficacia di tale DIA, mentre il termine di ultimazione lavori è di tre anni dalla data di efficacia. In questo caso, la data di efficacia della DIA di variante essenziale vale come data di fine lavori della DIA originaria.

5. Per il permesso di costruire di variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di rilascio di tale permesso, mentre il termine di ultimazione lavori è di tre anni dalla data di rilascio. In questo caso, la data di rilascio del permesso di costruire di variante essenziale vale come data di fine lavori del permesso di costruire originario.
6. A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale.

#### **ART. 71 - VARIAZIONI ESSENZIALI**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla DIA le variazioni definite tali dall'articolo 23 della legge regionale 31/2002.
2. Ai fini di assicurare applicazione uniforme alle definizioni inerenti le variazioni essenziali, per l'accertamento di dette variazioni verranno utilizzate le nozioni concernenti gli indici e parametri edilizi e urbanistici stabiliti dalla Regione con atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n 20 del 2000. In fase di prima applicazione si applicheranno le definizioni contenute nella delibera di Giunta regionale 28 febbraio 1995 n 593 recante "Approvazione dello schema e regolamento edilizio tipo (articolo 2 legge regionale 26 aprile 1990 n 33 e successive modificazioni ed integrazioni)".

#### **ART. 72 - VARIANTI MINORI**

1. Sono soggette a denuncia di inizio attività, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica e edilizia le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie, fino ai limiti stabiliti dall'art. 23, comma 1, lettere b) c) d) della L.R. 31/2002.
2. La DIA di variante minore può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di fine lavori del titolo abilitativo originario e segue la procedura ordinaria per la corretta presentazione della DIA.
3. La DIA di variante minore, costituisce parte integrante del titolo abilitativo originario, di cui mantiene i termini. Di conseguenza, verrà data la comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo originario, vale a dire entro i tre anni dal rilascio, se trattasi di permesso di costruire, oppure entro tre anni dalla data di efficacia, cioè dalla data di inizio lavori, se trattasi di DIA.

## CAPO V° - CONCLUSIONE DELLE OPERE

### ART. 73 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

1. Il Titolare di permesso di costruire e di DIA deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'edilizia, la data di fine lavori, entro trenta giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.
2. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere, del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza.
3. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva oppure la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuta.
4. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il titolo abilitativo viene archiviato per decadenza.

### ART. 74 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E FASCICOLO DEL FABBRICATO

1. La scheda tecnica descrittiva viene redatta per ogni immobile oggetto di intervento edilizio ed è articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. Viene predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, sotto la sua responsabilità, anche ai sensi dell'art. 481 del Codice penale.
2. La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:
  - a i dati catastali, urbanistici e 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 i livelli dei requisiti cogenti e raccomandati stabiliti per quel tipo di opera;
  - d i livelli dei requisiti cogenti e raccomandati dichiarati in sede di progetto;
  - e i livelli dei requisiti cogenti e raccomandati forniti dall'opera realizzata;
  - f estremi dei titoli abilitativi relativi all'immobile.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali prescritti e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle relative varianti.
4. Alla scheda tecnica descrittiva devono essere allegati i seguenti documenti, di cui il professionista abilitato asseveri la necessità, quando necessari:
  - a certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
  - b autocertificazione attestante l'avvenuto ottenimento del certificato di prevenzione incendi o, in alternativa, copia del certificato, oppure copia della denuncia di inizio attività con attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando provinciale Vigili del Fuoco; se l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del D.P.R. n° 37/1998, dichiara razione in tal senso, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori;
  - c autocertificazione attestante l'avvenuta richiesta di accatastamento, quando necessaria, o in alternativa copia dell'accatastamento;

- d dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - e dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
  - f dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
  - g dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
  - h dichiarazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della L. n° 319/1976, della L.R. n° 7/1983, e del D. Lgs n° 152/1999;
  - i autocertificazione attestante l'ottenimento dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. n° 203/1988, quando richiesto, o in alternativa copia dell'autorizzazione;
  - j dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del dpr 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
  - k ogni altro documento eventualmente necessario.
5. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.
6. I contenuti del fascicolo del fabbricato e le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/2002, sia per le nuove costruzioni, saranno definite con deliberazione della Giunta regionale.

#### **ART. 75 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

1. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, il soggetto interessato deve presentare allo Sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
2. Il certificato di conformità edilizia e agibilità viene richiesto e rilasciato unicamente per i seguenti interventi:
  - a nuova edificazione;
  - b ristrutturazione urbanistica;
  - c ristrutturazione edilizia.In tutti gli altri casi la scheda tecnica descrittiva, corredata dalla dichiarazione di conformità del professionista, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. Hanno l'obbligo di presentare la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA o i loro successori o aventi causa.

4. Alla richiesta, da redigere su apposito modulo, sono allegati, pena la irricevibilità, la scheda tecnica descrittiva compilata in ogni sua parte con i relativi allegati, e la richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista.
5. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda di rilascio del certificato di conformità, il termine del procedimento può essere interrotto, richiedendo documenti integrativi non a disposizione del Comune o che non possano essere acquisiti d'ufficio. Il certificato viene rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta, salvo le interruzioni previste, previo svolgimento di tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione. Esso attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio ed attesta altresì la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.
6. In caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva; in tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
7. La conformità edilizia e agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarare l'inagibilità di un edificio o parte di esso, per motivi igienici o strutturali, ai sensi dell'art. 222 del R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934 e successive modifiche, ordinandone altresì, qualora ricorra la necessità, lo sgombero. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere utilizzata, né concessa in uso a nessun titolo.
8. Trovano in ogni caso applicazione le disposizioni di cui agli articoli 21 e 22 della legge regionale 31/2002.

#### **ART. 76 - CONTROLLO SULL'OPERA ESEGUITA**

1. Il Comune periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi edifici destinati ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
2. In tal caso, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello unico per l'edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e 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 evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato 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.
5. La verifica analitica viene completata entro novanta giorni dalla richiesta del certificato di conformità. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva dell'opera vengono



riportati i risultati delle prove eseguite, ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

#### **ART. 77 - ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI**

1. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire l'elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.
2. Possono far parte dell'elenco i Tecnici della Pubblica Amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi professionali, che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.
3. E' incompatibile con l'incarico di Tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.

#### **ART. 78 - TOLLERANZA**

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo sono ammesse tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto afferenti i soli parametri AF, AP, AL e H per una percentuale non superiore al 2% (due per cento) delle misure indicate in progetto.
2. L'applicazione delle tolleranze di cui al precedente comma 1 è esclusa: per gli interventi nell'ambito del sistema insediativo storico (Titolo 1 – Capo 1 del RUE); per le misure lineari minime derivanti da disposizioni di legge imperative; per gli immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004; in ogni e qualsiasi altra ipotesi di previsione di vincoli, limiti o prescrizioni inderogabili per legge.
3. La tolleranza di cui sopra comunque 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 i requisiti minimi.

#### **ART. 79 - ABUSI EDILIZI**

1. Gli abusi edilizi e le relative possibilità di condono sono regolati dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

#### **ART. 80 - UTILIZZAZIONE DI IMMOBILE PRIVO DI ABITABILITA'**

1. Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di conformità edilizia e agibilità o della scheda tecnica descrittiva o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è assoggettato alle sanzioni amministrative di legge.
2. Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il soggetto avente titolo è tenuto a presentare al Dirigente del Settore regolare richiesta di autorizzazione all'uso che ne dimostri la conformità edilizia e l'agibilità.
3. Qualora l'unità immobiliare non possieda i requisiti di agibilità, il Dirigente del Settore ne indicherà le ragioni, nonché i rimedi tecnici da adottare entro un congruo termine, trascorso infruttuosamente il quale, si provvederà ai sensi di legge.

## TITOLO IV° - DOTAZIONI TERRITORIALI

### CAPO I° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

#### ART. 81 – INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Il titolo IV° del RUE definisce e disciplina il sistema delle dotazioni territoriali di cui all'Art. A-22 delle Lg. Rg. 20/2000, costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi "attrezzati" che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale.
2. Compete al RUE stabilire, per ciascun ambito del territorio comunale e per gli interventi non soggetti a POC, il fabbisogno di dotazioni, tenendo conto delle carenze pregresse e degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da realizzare per concretizzare le strategie di riassetto territoriale e conseguire gli obiettivi di riqualificazione urbanistico-edilizia ed ambientale delineati per i medesimi ambiti dal PSC e/o dalla pianificazione sovraordinata.
3. Il sistema delle dotazioni territoriali si articola nei seguenti sottosistemi :
  - A) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti comprendenti gli spazi, gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico - sanitaria degli insediamenti di cui all'Art. A-23 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, nonché le aree di parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato previste a diretto servizio degli insediamenti esistenti e di progetto;
  - B) Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale comprendenti il complesso degli impianti, opere e spazi pubblici attrezzati destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire lo sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita, di cui all'art. A-24, 2° comma dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000;
  - C) Dotazioni ecologiche e ambientali comprendenti l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi sia pubblici che privati di cui all'Art. A-25 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000 che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano mitigandone gli impatti negativi.

Dette dotazioni sono volte in particolare : alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione dal rischio del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico - ambientale; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che tramite la sistemazione delle aree pertinenziali, stabilita dal Comune ai sensi della lettera b) del comma 4 dell'Art. A-6 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, concorrono al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano;
  - D) Attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale in quanto destinate a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del Comune, secondo quanto disposto dall'Art. A-24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000 comma 1; 5; 6; 7; 8.

#### ART. 82 – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle

forme e nei limiti previsti dal RUE e dalla vigente legislazione in materia di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

2. A tale fine, gli interventi urbanistici e edilizi da attuare nel territorio comunale 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 dalla strumentazione urbanistica comunale e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla L.R. n. 20/2000;
  - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico urbanistico, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC e dal PUA ove richiesto;
  - c) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC e dal PUA ove richiesto;
  - d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, nel rispetto del DPCM 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" e delle norme tecniche del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC e dal PUA ove richiesto;
  - e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 84 del presente RUE.
3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2, 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 concessori dovuti per la corrispondente categoria di opere realizzate, salvo conguaglio.
4. Sono esentati dall'obbligo di cui al comma 2:
  - a) gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico;
  - b) gli interventi da realizzare su aree situate in ambiti del territorio comunale che siano già dotate, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali richieste dalle presenti norme e dalla vigente legislazione in materia.
5. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC 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. Tali aree sono individuate dallo stesso POC ovvero dal PUA.

### **ART. 83 – POSSIBILITA' DI MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. L'Amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio e senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, può definire i casi in cui gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali, provvedano alla loro monetizzazione; detta facoltà è in via generale ammessa :

- a) in presenza di aree di cessione per i parcheggi pubblici di U1 con superficie inferiore a quella necessaria a ricavare almeno un posto macchina di mq. 12,50 (5x2,50) a diretto servizio degli insediamenti;
  - b) in presenza di aree per il verde pubblico attrezzato di U1 inferiori ai 50 MQ e non integrabili con altre dotazioni territoriali confinanti;
  - c) quando l'Amministrazione Comunale, per motivi di pubblico interesse, ritenga più opportuno realizzare la dotazione di verde di U1 dovuta su aree più funzionali alla realizzazione del sistema dei parchi urbani del PSC anche fuori comparto. In tale ipotesi, in luogo delle aree verdi di U1 monetizzate, il soggetto attuatore dovrà reperire almeno una pari quantità di spazi verdi privati o condominiali;
  - d) quando nell'ambito interessato all'intervento siano già state realizzate interamente le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'Art. A-24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000 e l'Amministrazione Comunale non valuti prioritario procedere al loro incremento;
  - e) quando per evidenti condizionamenti dello stato di fatto dell'edificato non sia fisicamente possibile reperire aree di U1 effettivamente utilizzabili.
2. La monetizzazione non può essere applicata, salvo motivi di pubblico interesse e situazioni di fatto specifiche da sottoporre a convenzione attuativa in sede di POC, nei seguenti casi :
- a) cambio d'uso di interi edifici per l'insediamento di nuove attività terziarie;
  - b) cambio d'uso di parte o di interi edifici per il nuovo insediamento di attività di commercio al dettaglio superiori all'esercizio di vicinato;
  - c) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con aumento delle unità immobiliari e/o del carico urbanistico ;
  - d) recupero di edifici esistenti esterni agli ambiti CS; NS; IAR; con aumento delle unità immobiliari superiori a una unità rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del RUE;
  - e) nuova edificazione negli ambiti di PSC soggetti a PUA.
3. La Giunta Comunale, con apposita delibera, determina il valore delle aree da monetizzare e provvede al suo aggiornamento periodico in ragione dell'intervenuta variazione ISTAT dei costi di costruzione.
4. Nei casi di cui al comma 1 il POC individua gli interventi che, nell'arco temporale della propria validità, dovranno essere realizzati con le risorse derivanti dalle monetizzazioni.
5. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, su parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, potrà autorizzare la monetizzazione, con la procedura di cui al comma 1, dei parcheggi e autorimesse private (Pp) di cui al comma 13 dell'articolo 94.3, nel caso in cui sia dimostrata da specifica relazione l'impossibilità tecnica di reperire tali dotazioni. Il valore della monetizzazione verrà stabilito annualmente con delibera comunale sulla base dei costi unitari e l'importo relativo sarà corrisposto al Comune ai fini della copertura dello standard in dotazioni territoriali.

## ART. 84 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Si rimanda alle disposizioni dell'allegato B delle NTA del RUE a titolo "Contributo di costruzione".

**ART. 85 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Si rimanda alle disposizioni dell'allegato B delle NTA del RUE a titolo "Contributo di costruzione"

**ART. 86 - COSTO DI COSTRUZIONE**

Si rimanda alle disposizioni dell'allegato B delle NTA del RUE a titolo "Contributo di costruzione"

**ART. 87 - RIDUZIONE ED ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Si rimanda alle disposizioni dell'allegato B delle NTA del RUE a titolo "Contributo di costruzione"

**ART. 88 - CONVENZIONE TIPO**

Si rimanda alle disposizioni dell'allegato B delle NTA del RUE a titolo "Contributo di costruzione"

**ART. 89 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA  
RESIDENZA**

Si rimanda alle disposizioni dell'allegato B delle NTA del RUE a titolo "Contributo di costruzione"

## CAPO II° - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

### ART. 90 – DEFINIZIONE

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e sono considerate aree ed opere di urbanizzazione primaria (U1) :
  - Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - La rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - Gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - La pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
  - Gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - Le strade, gli spazi a piazza e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi al diretto servizio degli insediamenti;
  - I parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti;
  - Le aree a verde pubblico attrezzato da considerare a diretto servizio degli insediamenti in quanto la loro estensione, in rapporto al carico urbanistico dell'insediamento cui si riferiscono, e la loro articolazione spaziale e funzionale non possono farle rientrare nelle attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale o di urbanizzazione secondaria di cui al successivo Art. 91.

Ai fini del presente RUE sono da considerare aree a "verde pubblico attrezzato a diretto servizio degli insediamenti", e quindi di urbanizzazione primaria (U1), quelle di superficie inferiore ai 1000 MQ e quelle non accorpate la cui somma da luogo ad uno standard inferiore:

- a 15 MQ/abitante effettivo e potenziale (ab teorico) per gli insediamenti a prevalente funzione residenziale, facendo corrispondere all'abitante teorico il parametro di 37 MQ di SU aggiuntiva prevista nel progetto;
- a 50 MQ/100 MQ di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti a prevalente funzione terziaria, ricreativa, ricettiva, direzionale e commerciale;
- al 5% della ST o SF destinata agli insediamenti produttivi a prevalente funzione industriale, artigianale e per il commercio all'ingrosso.

2. Per quanto attiene i lotti esistenti alla data di adozione della presente variante appartenenti, sia a questa data sia alla data di richiesta di rilascio del titolo abilitativo, ad un unico proprietario o a più comproprietari per quote indivise, all'interno dei quali la cartografia di PSC e di RUE individui sia ambiti residenziali o produttivi che aree da destinare a verde pubblico (DTCg), le indicazioni grafiche contenute nella cartografia del PSC e del RUE costituiscono indirizzo di riferimento per la elaborazione della progettazione inerente il rilascio dei permessi di costruire per quanto attiene la allocazione della dotazione territoriale da destinare a verde pubblico (DTCg), mentre hanno valenza prescrittiva per quanto attiene le quantità. Conseguentemente, la allocazione delle dotazioni DTCg, inferiori a 1.000 Mq., all'interno dell'area potrà essere traslata o comunque variata al fine di adeguare la allocazione delle aree verdi alle scelte compositive emerse in sede di progettazione, fermo restando che le aree DTCg originariamente individuate dalla cartografia di PSC e RUE, ove variate, acquisiranno la destinazione del lotto nel quale sono inserite e che la autorizzazione alla traslazione o variazione dell'allocazione, da rilasciare con il permesso di costruire, sarà subordinata ad una

verifica istruttoria in ordine alla adeguatezza della stessa a soddisfare le esigenze dotazionali dell'ambito, anche in relazione alle previsioni di allocazione delle aree DTCg nell'intorno.

### **Art. 90.1 – Obbligo delle dotazioni di U1**

1. La disponibilità nell'area di intervento di una adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti secondo le tipologie e le quantità minime specificate per ciascun ambito del RUE, è condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, fatti salvi i casi in cui le presenti norme o le delibere comunali vigenti in materia di oneri di urbanizzazione primaria ne consentano la monetizzazione ai sensi di legge.
2. Per "adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" si intende la capacità delle reti tecnologiche e degli spazi pubblici per la mobilità veicolare e ciclopedonale di far fronte al fabbisogno, in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, dei carichi urbanistici aggiuntivi dovuti all'insediamento programmato.

A tali fini :

- a) Gli insediamenti nel territorio urbano ed urbanizzabile del PSC e del RUE devono disporre di:
  - a.1 Allacciamento alla rete di distribuzione idrica o di pozzo di acqua potabile purché già esistente ed approvato dai competenti uffici pubblici;
  - a.2 Allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, connesso ad impianto di depurazione idoneo a recepire il carico inquinante aggiuntivo; ove non sia possibile l'allacciamento alla fogna depurata, è consentita la messa in funzione di impianto di depurazione autonomo e/o la realizzazione di sistemi di depurazione dei reflui alternativi nel rispetto della vigente legislazione in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento, approvati dai competenti uffici ARPA e AUSL;
  - a.3 Allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - a.4 Allacciamento ad una rete di telecomunicazione ove esistente a non più di 500 mt;
  - a.5 Allacciamento alla rete del gas ove esistente a non più di 500 mt;
  - a.6 Accessibilità ad una strada pubblica con adeguate caratteristiche di percorribilità in base al Nuovo codice della strada;
  - a.7 Spazi di parcheggio pubblico come previsto dalle norme d'ambito;
  - a.8 Spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani entro un ragionevole raggio di utenza;
  - a.9 Eventuali dotazioni minime di verde pubblico di U1 ove richieste dalle norme d'ambito o sub ambito.
- b) Gli interventi edilizi nel territorio rurale che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria devono disporre di:
  - a.1 Strada di accesso, anche non asfaltata, ma comunque da mantenere in buono stato di efficienza e sicurezza per la circolazione a cura e spese del soggetto attuatore quando trattasi di viabilità vicinale o privata;
  - b.2 Rete di distribuzione dell'energia elettrica o sistemi alternativi di produzione dell'energia conformi alla legislazione vigente in materia;
  - b.3 Rete di distribuzione dell'acqua o pozzo di acqua potabile purché esistente ed approvato dai competenti uffici pubblici;

b.4 Allacciamento alla rete fognaria pubblica oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dai competenti uffici ARPA e AURL.

#### **ART. 90.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni di U1**

1. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente Art. 90 è sempre a carico del soggetto attuatore degli interventi, che ha altresì l'obbligo di cedere gratuitamente, al Comune o ai soggetti gestori delle reti tecnologiche, tutte le aree e le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti ricadenti sulla sua proprietà prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, a meno che non ne sia regolato l'uso pubblico con specifico atto da concordare con l'Amministrazione Comunale e con vincolo da trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del medesimo soggetto attuatore.
2. Ove alla realizzazione delle opere di U1 abbia provveduto in tutto o in parte la pubblica Amministrazione, il soggetto attuatore è tenuto al completamento di quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e a farsi carico dell'allacciamento ai pubblici servizi senza nulla pretendere a ristoro per l'eventuale maggiore costo documentato sostenuto e, viceversa, avendo l'obbligo di conguaglio nel caso di eventuale costo documentato inferiore agli oneri di U1 di competenza dell'intervento in progetto, secondo le delibere comunali in materia vigenti al momento di presentazione della D.I.A. o di ritiro del permesso di costruire o di stipula della eventuale convenzione attuativa.
3. L'Amministrazione Comunale, per motivi di pubblica utilità e/o per esigenze di coordinamento nella esecuzione delle opere di U1, può avocare a sé la realizzazione delle medesime opere facendosene rimborsare in tutto o in parte il costo dal soggetto attuatore degli interventi edilizi sulla base di specifico accordo e/o specifica convenzione attuativa.



## **CAPO III° - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE**

### **ART. 91 - DEFINIZIONE**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi gli impianti, le opere e gli spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto destinati a servizi di interesse collettivo con bacino di utenza prevalentemente comunale, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva; come tali sono configurabili come aree ed opere di urbanizzazione secondaria (U2).
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di U2 di carattere comunale riguardano in particolare :
  - a) L'istruzione;
  - b) L'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) Le attività culturali, associative e politiche;
  - e) Il culto;
  - f) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) I parcheggi pubblici che non siano previsti a diretto servizio degli insediamenti di cui al precedente Art. 90;
  - i) Le mense interaziendali ed altri servizi alla persona nell'ambito delle attività produttive.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del PSC o del RUE, integrate dalle aree ad attrezzature e spazi collettivi individuate nel POC e nei piani attuativi nonché da quelle che saranno cedute al Comune in attuazione degli interventi urbanistici e edilizi futuri, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico richiesta per ciascun ambito territoriale dal PSC e dal RUE.
4. Queste aree, salvo quelle per il culto e salvo diverse specifiche ipotesi, anche in applicazione del principio di sussidiarietà, devono far parte del patrimonio comunale per cui, attraverso apposita convenzione da stipulare in caso d'intervento, l'Amministrazione Comunale ne definirà sia il regime proprietario (cessione all'Amministrazione Comunale immediata o differita dell'area) che le modalità di gestione, le quali potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

### **Art. 91.1 – Obbligo delle dotazioni di U2**

1. L'Amministrazione Comunale ha l'obbligo di assicurare agli insediamenti esistenti e di progetto la dotazione di attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale in conformità ai minimi richiesti al 3 comma dell'Art. A-24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, meglio specificati per ciascun ambito dal PSC, dal RUE o dal POC per gli interventi soggetti a Piano Operativo Comunale.
2. In nessuna fase del processo attuativo della strumentazione urbanistica comunale, le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi da prevedere negli ambiti di nuovo insediamento e con aumento di carico urbanistico, potrà essere inferiore ai minimi indicati al comma 3 dell'Art. A-24 della Lg. Rg. 20/2000 e cioè :
  - 30 MQ per ogni abitante effettivo e potenziale (abitante teorico) negli insediamenti residenziali, facendo corrispondere all'abitante teorico il parametro di 37 MQ di SU;

- 100 MQ. ogni 100 MQ di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali;
  - 15% della superficie complessiva (ST per gli interventi preventivi) destinata agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.
3. Fatti salvi i casi di monetizzazione cui può ricorrere l'Amministrazione Comunale ai sensi di legge e quelli eventualmente consentiti nelle "Schede normative" d'ambito allegate alle NTA del PSC, compete al POC stabilire, ai sensi del 7 comma dell'Art. A-24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, sia l'obbligo del reperimento entro il comparto di attuazione delle aree di U2 aggiuntive rispetto a quelle di U1, sia l'eventuale realizzazione di attrezzature ed impianti chiaramente eccedenti i fabbisogni dell'insediamento oggetto di PUA, quali ad esempio quelli elencati alle lettere a); b); c); d); e); del 2 comma dell'Art. A-24 richiamato.

### **Art. 91.2 – Competenza della realizzazione delle opere di U2**

1. La competenza della realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale quali opere di U2 è della Pubblica Amministrazione o dei soggetti da essa delegati ai sensi di legge.
2. Ove alla realizzazione dei servizi, delle reti, degli impianti e alla attrezzatura delle aree di U2 provveda il soggetto privato che abbia il titolo (in forza di accordo ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 o di equivalenti atti convenzionali per l'attuazione degli interventi urbanistici e edilizi) il costo documentato sostenuto per la loro realizzazione potrà essere scomputato in tutto o in parte dal contributo di costruzione secondo quanto verrà in dettaglio concordato in fase attuativa tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore.

## CAPO IV° - DOTAZIONI ECOLOGICO - AMBIENTALI

### ART. 92 - DEFINIZIONE

1. Oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti elencate al precedente Art. 90, sono in particolare dotazioni ecologico - ambientali del territorio :
- a) Le aree pubbliche sistemate a verde alberato e/o cespugliato nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile (parchi urbani e giardini di quartiere);
  - b) Le aree riservate alla realizzazione delle fasce di rispetto e ambientazione al sistema della mobilità ed il verde di compensazione ambientale;
  - c) Le aree di verde privato e/o condominiale di pertinenza delle costruzioni ed il verde di compensazione ambientale per il miglioramento della biopotenzialità;
  - d) Gli spazi permeabili negli ambiti urbani;
  - e) Gli slarghi e le piazze con funzioni di qualificazione dell'ambiente urbano;
  - f) Il sistema dei percorsi ciclabili e pedonali;
  - g) Le aree a verde boscato, il patrimonio arboreo di pregio da tutelare, le zone di tutela naturalistica, il verde di riassetto del paesaggio negli ambiti periurbani;
  - h) I corridoi ecologici e le aree di rinaturazione laterali ai canali, ai corsi d'acqua, ai rii;
  - i) Il sistema degli interventi di diversa tipologia necessari a prevenire e mitigare i rischi di inquinamento (acustico, atmosferico, elettromagnetico, ecc...);
  - l) Il sistema degli interventi necessari a prevenire i rischi naturali ed in particolare quelli indispensabili a prevenire il rischio idraulico, il rischio idrogeologico, il rischio sismico;
  - m) Il sistema degli interventi per la tutela della viabilità storica e storico - panoramica, per il miglioramento della viabilità urbana e rurale;
  - n) Il sistema degli interventi per il risparmio energetico e la promozione delle fonti alternative;
  - o) Il sistema degli interventi per la promozione della raccolta differenziata e il trattamento dei rifiuti solidi urbani;
  - p) Costituiscono altresì dotazioni ecologiche, che non possono essere computate tra le aree standard di urbanizzazione primaria e secondaria, le aiuole e alberature stradali, le aree a verde pubblico inferiori a 50 MQ, nonché le fasce di rispetto e ambientazione stradale specificatamente individuate nella cartografia di PSC e/o di RUE, le fasce previste a verde pubblico lungo le strade urbane di attraversamento e lungo le strade extraurbane fino ad una profondità di 15 ml. dall'asse stradale.  
Dette aree e fasce, se opportunamente alberate ed attrezzate con cespugli e percorsi ciclopedonali atti a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza, potranno essere conteggiate tra le aree destinate a parcheggio pubblico di U1 a diretto servizio degli insediamenti, a condizione che il rapporto tra l'estensione delle aree considerate e il numero di posti auto effettivamente utilizzabili non sia superiore a 25 Mq/posto auto considerando nel conteggio anche gli spazi di accesso e manovra del parcheggio.

#### **Art. 92.1 – Obbligo delle dotazioni ecologico - ambientali**

1. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali sono richiesti tanto nel territorio urbanizzato e urbanizzabile quanto nel territorio rurale per tutti gli interventi urbanizzativi e edificatori che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. L'obbligo delle dotazioni e la competenza della loro realizzazione è regolamentata negli stessi termini e con le stesse eccezioni fatte al precedente Capo II° per il reperimento e la realizzazione delle corrispondenti "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti";
3. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali di cui alle lettere c); d); f); i); l); m); o); è obbligatorio per tutti gli interventi conservativi, di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione che comportano un aumento di SU e/o di carico urbanistico indipendentemente dall'ambito in cui essi ricadono;
4. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui alla lettera b) sono richiesti in tutti gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione che riguardano la viabilità pubblica, con obbligo di arretramento della edificazione dal confine stradale.  
Per quanto riguarda il verde di compensazione ambientale, questa specifica dotazione ecologica è richiesta in tutti gli interventi che, per qualsiasi motivo, contemplino l'abbattimento di alberature d'altofusto, di siepi, di macchie di vegetazione spontanea.  
In tali casi, in sede d'intervento andrà concordata con il competente Ufficio Comunale la quantità di aree da piantumare a compensazione del patrimonio vegetale abbattuto; detta piantumazione, ove esista lo spazio, dovrà essere fatta sulle aree di proprietà del richiedente il titolo abilitativo, altrimenti andranno indicate dal Comune le aree idonee tra quelle già in disponibilità del pubblico demanio.
5. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui alle lettere a); e); p); sono richiesti nelle zone di nuovo insediamento tramite PUA;
6. Gli interventi di manutenzione, riqualificazione degli impianti verdi e di formazione di corridoi ecologici di cui alle lettere g) ed h) sono prescritti per tutti gli interventi edilizi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria e che ricadono su aree ed ambiti per i quali il PSC impone le corrispondenti specifiche misure di salvaguardia e tutela.

#### **Art. 92.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali**

1. La competenza della realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui al precedente Art. 92, è sempre del soggetto attuatore e dove alle stesse provveda l'Amministrazione Comunale ovvero i soggetti gestori delle reti per esigenze di coordinamento o per motivi di pubblica utilità, il privato interessato al titolo abitativo del processo edilizio, colui che presenta la D.I.A. ovvero il soggetto titolare dell'intervento urbanizzativo dovranno corrispondere gli oneri conseguenti nei modi di legge.

## **CAPO V° - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE**

### **ART. 93 - DEFINIZIONE**

1. Corrispondono alle aree esistenti e di progetto destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore, per l'assistenza sociosanitaria, per servizi amministrativi e civili, per attività culturali e associative, per attività e manifestazioni a grande concorso di pubblico, a parchi pubblici urbani e territoriali, a spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive che hanno interesse sovracomunale in quanto destinate di norma a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del comune, secondo quanto disposto dall'art. A-24 della L.R. 20/2000.
2. La pianificazione comunale, attraverso il PSC ed il RUE, individua il sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi esistenti e le aree riservate al loro ampliamento e rinvia, invece, agli accordi territoriali stipulati ai sensi del 2 comma dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000 :
  - a) la realizzazione delle infrastrutture di interesse generale previste dal PTCP nonché delle infrastrutture, opere o servizi cui è subordinata l'attuazione dei piani urbanistici comunali a norma del comma 4 dell'art. 26 della Lg. Rg. 20/2000;
  - b) gli interventi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico ovvero la realizzazione di dotazioni ecologiche ed ambientali di rilievo sovracomunale;
  - c) i progetti di tutela, recupero e valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali del territorio di rilievo sovracomunale.
3. Gli accordi territoriali di cui al comma 2 possono prevedere forme di perequazione territoriale, anche attraverso la costituzione di un fondo finanziato dagli enti locali con risorse proprie o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti alla realizzazione degli interventi concordati. Agli accordi territoriali si applica, per quanto non previsto dalla Lg. Rg. 20/2000, la disciplina propria degli accordi tra amministrazioni di cui all'art. 15 della Legge n. 241 del 1990.
4. Il RUE specifica e definisce le attrezzature e gli spazi collettivi di rilievo sovracomunale secondo la seguente articolazione :
  - a) attrezzature per l'istruzione di rilievo sovracomunale (DTSa);
  - b) attrezzature per l'assistenza sociosanitaria di rilievo sovracomunale (DTSb);
  - c) attrezzature amministrative e civili di rilievo sovracomunale (DTS c);
  - d) attrezzature per attività culturali e associative di rilievo sovracomunale (DTSd);
  - e) attrezzature per attività e manifestazioni di rilievo sovracomunale (DTS e);
  - f) spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive di rilievo sovracomunale (DTSf).
6. Rientrano tra le attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale anche le aree e gli immobili che, pur non essendo individuati nelle cartografie di PSC e di RUE con le specifiche siglature sopra riportate in quanto ricadono in ambiti a prevalente destinazione residenziale e/o produttiva e/o di servizi di rilievo comunale, contengono servizi pubblici con bacino di utenza di norma di livello sovracomunale.

### **Art. 93.1 – Obbligo delle dotazioni di attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale**

1. Le attrezzature ed i servizi di rilievo sovracomunale sono decisi da PTCP in conformità agli atti di indirizzo e coordinamento della Regione, in accordo con i Comuni, e sono obbligatori in relazione al Rango di Centro d'Area dell'Appennino Reggiano riconosciuto a Castelnuovo ne'

Monti dal PTCP e agli obiettivi di potenziamento e qualificazione del sistema dei servizi d'Area che il PSC si pone.

2. L'incremento quantitativo ed il miglioramento qualitativo delle attrezzature e dei servizi di rilievo sovracomunale sono condizioni necessarie per la qualificazione dello sviluppo culturale e socio – economico dell'intera popolazione della Comunità Montana ed il consolidamento del rango di Castelnuovo ne' Monti.

**Art. 93.2 – Competenza della realizzazione delle attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale**

1. La realizzazione delle attrezzature e dei servizi di rilievo sovracomunale è competenza della Pubblica Amministrazione, che può delegarne l'attuazione a soggetti privati ai sensi di legge.

## **CAPO VI°- DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITA' PER LA LORO ATTUAZIONE**

### **ART. 94 - DEFINIZIONE**

1. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti Artt. 90 e 91 ed i parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni richiesti dal RUE, si suddividono nelle seguenti categorie:

**PU1** = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti (Art. 90 del RUE) e siglatura DTCh sulle tavole del RUE;

**PU2** = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria e cioè non a diretto servizio degli insediamenti (Art. 91 del RUE) e siglatura DTCh sulle tavole del RUE;

**Pp** = Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici.

2. Gli stalli per stazionamento autovetture nei parcheggi PU1; PU2; Pp devono avere dimensioni minime di ml. 3,50 x 5,00 nel caso di parcheggi per portatori di handicap e di ml. 2,50 x 5,00 negli altri casi.

3. Gli stalli per lo stazionamento degli autotreni, con particolare riferimento alle zone produttive, devono avere dimensioni adeguate a consentire la sosta degli autoarticolati e dei camion con il rimorchio (ml. 3,50 x 20,00)

#### **Art. 94.1 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1)**

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria PU1 sono parcheggi pubblici (a volte di uso pubblico) che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato ed urbanizzabile, le esigenze di sosta e di parcheggio dovute al carico urbanistico indotto dagli insediamenti.

2. I parcheggi PU1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati esternamente alle recinzioni in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU1 sono completamente a carico degli interventi urbanistici e edilizi da cui dipendono; esse vanno realizzate nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano i singoli ambiti o zone.

4. Ai fini della distanza dal confine di zona D4, non si tiene conto dei parcheggi PU1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale maggiorata comunque di mt. 1,50.

5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU1, si considera mediamente un posto-auto pari a 20 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU1 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU1 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.

6. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.

7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU1, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 5 posti/auto, a meno che non siano previsti spazi appositi fuori dalle aree PU1.
8. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo PU1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SU, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.
9. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi PU1 sono richiesti in rapporto alla SU del progetto.
10. Negli ambiti urbani edificati alla data di adozione del RUE e negli ambiti del territorio rurale, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle stesse secondo quanto previsto al precedente Art. 83.
11. La dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è specificata nelle norme di zona e sub ambito; ove ciò non avvenga, in sede di intervento i parcheggi PU1 vanno reperiti in rapporto all'aumento di carico urbanistico indotto dall'intervento stesso secondo le quantità evidenziate nella seguente tabella.

<i>Abitazioni private (Uso 1.1)</i>	15 Mq/37 Mq di SU
<i>Abitazioni agricole (Uso 6.1)</i>	15 Mq/37 Mq di SU
<i>Abitazioni collettive (Uso 1.2)</i>	10 Mq/37 Mq di SU
<i>Asili nido e scuole materne (Uso 2.1)</i>	20 Mq/100 Mq di SU
<i>Scuole dell'obbligo (Uso 2.2)</i>	20 Mq/100 Mq di SU
<i>Servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3)</i>	40 Mq/100 Mq di SU
<i>Servizi religiosi (Uso 2.4)</i>	40 Mq/100 Mq di SU
<i>Attrezzature del verde (Uso 2.5)</i>	10 Mq/100 Mq di area a parco
<i>Esercizi di vicinato (Uso 3.1), compresi quelli ammessi nell'uso 4.1</i>	40 Mq/100 Mq di SU
<i>Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):</i>	
- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita	60 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita	80 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita	100 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita	150 Mq/100 Mq di Sv
<i>Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):</i>	
- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita	40 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita	60 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita	80 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita	100 Mq/100Mq di Sv
<i>Botteghe (Uso 4.1)</i>	15 Mq/100 Mq di SU
<i>Pubblici esercizi (Uso 4.2):</i>	
- per esercizi fino a 400 mq.	40 Mq/100 Mq di SU
- per esercizi da 400 mq. a 1.000 mq.	60 Mq/100 Mq di SU
- per esercizi oltre 1.000 mq.	100 Mq/100 Mq di SU
<i>Uffici e studi (Uso 4.3)</i>	40 Mq/100 Mq di SU



<i>Attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4)</i>	60 Mq/100 Mq di SU
<i>Attrezzature espositive (Uso 4.5)</i>	100 Mq/100 Mq di SU
<i>Attrezzature ricettive (Uso 4.6)</i>	40 Mq/100 Mq di SU
<i>Attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7)</i>	40 Mq/100 Mq di SU
<i>Attrezzature sociosanitarie (Uso 4.8)</i>	40 Mq/100 Mq di SU
<i>Attrezzature culturali (Uso 4.9)</i>	40 Mq/100 Mq di SU
<i>Attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10)</i>	100 Mq/100 Mq di SU
<i>Attrezzature sportive-ricreative (Uso 4.11)</i>	10% area d'intervento per impianti scoperti; 40 Mq/100Mq di SU per impianti coperti
<i>Attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13)</i>	10% area d'intervento
<i>Opifici artigiani (Uso 5.1)</i>	5% SF
<i>Impianti industriali (Uso 5.2)</i>	5% SF
<i>Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3)</i>	60 Mq/100 Mq di SU
<i>Magazzini e depositi (Uso 5.4)</i>	20 Mq/100 Mq di SU

#### **Art. 94.2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2)**

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria PU2 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 della popolazione comunale, della popolazione turistica e del fabbisogno di parcheggi dovuto al carico urbanistico indotto dalle attrezzature collettive.
2. I parcheggi PU2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici soggetti a PUA, essi, ove richiesti dalle norme d'Ambito, vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.
3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU2 sono sempre completamente a carico degli interventi diretti convenzionati o urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal RUE o dalle schede d'ambito; le opere necessarie per la loro realizzazione possono essere eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona D4, non si considera il parcheggio PU2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.
5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU2, si considera mediamente un posto-auto pari a 20 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU2 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU2 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.
6. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.
7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU2, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1

posto/bici-motociclo per ogni 5 posti/auto, a meno che al di fuori delle aree PU2 non siano previsti spazi appositi.

**Art. 94.3 – Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp)**

1. I parcheggi e le autorimesse Pp sono spazi scoperti e coperti riservati al servizio di singoli edifici e attività economiche, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato e/o condominiale. Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del soggetto che presenta la DIA o gli altri titoli abilitativi. Per i parcheggi Pp connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, di pubblici esercizi, dovrà essere assicurato l'uso da parte della clientela.
2. I parcheggi Pp fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso, al successivo comma 11. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.
3. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo Pp sono richiesti in rapporto all'aumento di SU, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.
4. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi Pp sono richiesti in rapporto alla SU del progetto.
5. Quando nella stessa unità edilizia vi sia compresenza di più usi, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; a tale fine le quote di parcheggi Pp richieste dalle normative d'ambito in base alla funzione d'uso prevalente assegnata all'ambito stesso, andranno incrementate delle quote derivanti dalla eventuale presenza nei progetti di usi complementari per i quali sono previsti standard superiori a quelli dell'uso prevalente.
6. Le dimensioni minime del posto auto devono essere di 2,50 x 5,00 ml e ai fini del dimensionamento dello standard minimo espresso in Mq. di superficie destinata a parcheggio ad ogni posto auto non possono corrispondere più di 25 mq. di area destinata a Pp compresi gli spazi di accesso e manovra.
7. I parcheggi Pp, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto dalle presenti norme, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
8. Al solo fine della quantificazione dello standard di parcheggi di tipo Pp di pertinenza di edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili superiori a 3,50 mt., si utilizza per il calcolo del volume utile (VU) una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla altezza utile effettiva.
9. In casi specifici, dando conto delle ragioni poste a base della richiesta, è possibile proporre al Comune la realizzazione di aree di parcheggio scoperte Pp, delle quali sia previsto il reperimento sulla base delle vigenti disposizioni normative, su aree diverse rispetto a quella d'intervento. Condizioni necessarie per la valutazione della proposta da parte del Comune sono: la disponibilità dell'area, sulla base di valido titolo, in capo al richiedente il titolo abilitativo; la sussistenza di nessi funzionali tra l'area di intervento e l'area proposta per i parcheggi tali da garantire l'assolvimento delle funzioni normativamente previste per i Pp. Nel caso in cui il Comune ritenga di assentire alla proposta, dovrà essere stipulata una convenzione, da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che definisca le condizioni dell'intesa e costituisca vincolo a carattere reale sull'area destinata alla realizzazione dei Pp.

10. Nell'area a parcheggi di tipo Pp relativi ad usi commerciali andrà ricavato 1 posto/bici-motociclo ogni 5 posti/auto.

11. La dotazione minima di parcheggi di tipo Pp per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, compresi gli spazi di accesso e manovra, è la seguente :

<i>Abitazioni private (Uso 1.1)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio
<i>Abitazioni agricole (Uso 6.1)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio
<i>Abitazioni collettive (Uso 1.2)</i>	27 Mq/100 Mq di SU
<i>Asili nido e scuole materne (Uso 2.1)</i>	27 Mq/100 Mq di SU
<i>Scuole dell'obbligo (Uso 2.2)</i>	27 Mq/100 Mq di SU
<i>Servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3)</i>	50 Mq/100 Mq di SU
<i>Servizi religiosi (Uso 2.4)</i>	50 Mq/100 Mq di SU
<i>Attrezzature del verde (Uso 2.5)</i>	in base ai progetti di intervento
<i>Esercizi di vicinato (Uso 3.1), compresi quelli ammessi nell'uso 4.1</i>	27 Mq/100 Mq di SU
<i>Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):</i> - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita - per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita - per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita - per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita	1 posto-auto ogni 30 mq. di Sv o frazione 1 posto auto ogni 18 mq. di Sv o frazione 1 posto auto ogni 13 mq. di Sv o frazione 1 posto auto ogni 8 mq. di Sv o frazione
<i>Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):</i> - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita - per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita - per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita - per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita	1 posto auto ogni 40 mq. di Sv o frazione 1 posto auto ogni 25 mq. di Sv o frazione 1 posto auto ogni 20 mq. di Sv o frazione 1 posto auto ogni 16 mq. di Sv o frazione
<i>Botteghe (Uso 4.1)</i>	27 Mq/100 Mq di SU
<i>Pubblici esercizi (Uso 4.2):</i> - per esercizi fino a 400 mq. - per esercizi da 400 mq. a 1.000 mq. - per esercizi oltre 1.000 mq.	80 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 4 posti auto/100 Mq di SU 160 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 8 posti auto/100 Mq di SU 200 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 Mq di SU
<i>Uffici e studi (Uso 4.3)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4)</i>	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature espositive (Uso 4.5)</i>	200 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature ricettive (Uso 4.6)</i>	60 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 3 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7)</i>	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU

<i>Attrezzature sociosanitarie (Uso 4.8)</i>	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature culturali (Uso 4.9)</i>	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10)</i>	200 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature sportive-ricreative (Uso 4.11)</i>	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13)</i>	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Opifici artigiani (Uso 5.1)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Impianti industriali (Uso 5.2)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Magazzini e depositi (Uso 5.4)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU

12. Per quanto concerne in particolare i parcheggi pertinenziali relativi ad attività commerciali al dettaglio in sede fissa, la dotazione minima è quella prescritta al precedente comma 11 mentre le caratteristiche localizzative, organizzative, tipologiche ed i casi di possibile riduzione delle dotazioni sono quelle descritte al punto 5.2 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23/09/1999 e s.m.i..

13. I Parcheggi e le autorimesse Pp rispondenti alle caratteristiche di cui all'articolo 9 della l. 122/89, in quanto opere di urbanizzazione ex lege ai sensi dell'articolo 11 della l. 122/89, fanno parte del sistema delle dotazioni territoriali. Negli ambiti urbani edificati alla data di adozione del RUE e negli ambiti del territorio rurale l'Amministrazione Comunale può prevedere, in luogo della realizzazione dei Pp di cui al presente comma, la monetizzazione degli stessi secondo quanto previsto dal precedente articolo 83 al comma 5.

## TITOLO V° - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

### CAPO I° - PARAMETRI URBANISTICI

#### ART. 95 - DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

1. L'attività urbanistica e edilizia nel territorio comunale è regolata dai parametri, dagli indici e dalle definizioni di seguito riportate, che si applicano a tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente e di nuova costruzione fatti salvi :
  - a) I titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RUE e gli strumenti attuativi vigenti alla medesima data, nei limiti specificati al precedente Art. 5;
  - b) Gli interventi per il recupero delle costruzioni esistenti in zona "E" di cui all'art. 6.2 bis del PRG previgente, individuate nelle tavole del RUE con la siglatura "VDA", le cui schede sono riportate nell'elaborato TAV. P3B RUE;
  - c) Gli interventi per il "Recupero del patrimonio edilizio isolato non più connesso all'attività produttiva agricola" di cui all'art. 6.2 ter del PRG previgente, individuato nelle tavole del RUE con la siglatura "VDB", le cui schede sono riportate nell'elaborato TAV. P3B RUE.
2. Per gli interventi relativi agli edifici di cui alle lettere b) e c) del comma 1, si applicheranno le norme, gli indici urbanistici e edilizi del PRG previgente a condizione che l'inizio dei lavori sia dato entro 3 (tre) anni dall'approvazione del RUE e i lavori stessi siano inderogabilmente ultimati nei successivi 3 (tre) anni. Da quella data le norme del PRG previgente decadono anche per le parti fatte salve in questa sede e a tutti gli effetti di legge assentite dal presente RUE, e si applicheranno le disposizioni del PSC e del medesimo RUE.

#### **Art. 95.1 – Sistema urbanistico e ambientale**

1. Per "Sistema" urbanistico ed ambientale del PSC, del RUE e del POC, si intende la partizione del territorio comunale in parti caratterizzate da contenuti pianificatori omogenei, secondo l'articolazione dettata nell'Allegato alla Lg. Rg. 20/2000.

#### **Art. 95.2 – Ambito e Sub ambito**

1. Si definisce "Ambito" la parte di territorio comunale che per caratteri propri, strategie ed obiettivi di piano, regole di trasformazione, viene evidenziata graficamente e disciplinata nel PSC e nel RUE con criteri di omogeneità sia in riferimento alle funzioni e agli usi ammessi, sia in riferimento alla normativa urbanistica e edilizia.
2. Si definisce "Sub ambito" o "Zona" la parte di un "ambito" sottoposta a specifiche disposizioni normative che la caratterizzano sotto il profilo degli usi, delle trasformazioni ammesse e/o dei vincoli d'intervento prescritti.

#### **Art. 95.3 - Centro abitato**

1. Alla delimitazione del centro abitato, la Giunta Comunale provvede, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. 30.4.1992 n 285 (Codice della Strada), dando applicazione alle prescrizioni di cui all'articolo 3 comma 1 numero 8 del medesimo d.lgs 30.04.1992 n 285 e portando la delimitazione del Centro Abitato a coincidere con la delimitazione del territorio urbanizzato di cui all'articolo 95.4, in tutti i casi in cui ciò sia reso possibile dalle prescrizioni del richiamato articolo 3 comma 1 numero 8 del d.lgs. 285/92.

**Art. 95.4 - Territorio urbanizzato**

1. Il perimetro del territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato, ai sensi dell'articolo 28 comma 2 della legge regionale 20/2000, sulla cartografia di PSC e di RUE ai fini dell'applicazione della L.R. n°20/2000 e s.m.i..

**Art. 95.5 - Superficie territoriale (ST)**

1. La superficie territoriale è la superficie complessiva lorda di un comparto urbanistico attuativo (CA).
2. La superficie territoriale comprende sia le aree edificabili che quelle per le infrastrutture per l'urbanizzazione e per le dotazioni territoriali.
3. Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT per determinare la superficie utile realizzabile nel comparto urbanistico attuativo CA.

**Art. 95.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)**

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria definite al precedente Art. 90.

**Art. 95.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)**

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria definite al precedente Art. 91.

**Art. 95.8 - Standard urbanistici**

1. Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

**Art. 95.9 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)**

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

**Art. 95.10 - Potenzialità edificatoria (PE)**

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dal PSC, dal RUE e dal POC.
2. La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.
3. Ai fini del calcolo della PE di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che siano stati effettuati in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso.

**Art. 95.11 - Carico urbanistico (CU)**

1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale

CU si valuta applicando i relativi "standard" delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

2. E' pertanto aumento del CU, l'aumento delle superfici utili e comunque dei parametri dimensionali degli edifici e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. e/o più del 30% della superficie utile SU dell'unità immobiliare.

#### **Art. 95.12 - Categoria e classe catastale**

1. L'Agenzia del Territorio attribuisce, a fini fiscali, ad ogni unità immobiliare, una categoria ed una classe catastale.
2. La categoria individua le specie di unità immobiliari secondo le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse.
3. La classe individua i gradi delle diverse capacità di reddito delle unità immobiliari tenuto conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza
4. L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico e edilizio, , trovando in ogni caso applicazione il disposto dell'articolo 26 comma 3 della legge regionale 31/2002.

#### **Art. 95.13 - Capacità insediativa (CI)**

1. Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 37 mq. di superficie utile (SU).

#### **Art. 95.14 - Superficie fondiaria (SF)**

1. La superficie fondiaria è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, indicate dagli strumenti urbanistici - generali e di dettaglio - preliminarmente all'esecuzione del progetto.
2. Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria, o diverso parametro edilizio eventualmente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art. 95.15 - Superficie minima di intervento (SM)**

1. La superficie minima d'intervento è la minima superficie territoriale ST oppure la minima superficie fondiaria SF, stabilita dal PSC, dal RUE, dal POC o l'area prescritta da strumenti urbanistici vigenti come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.
2. Qualora la superficie minima SM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza del 70% della ST o della SF.
3. L'obbligo di rispettare la SM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

**Art. 95.16 - Area dell'insediamento (AI)**

1. Si definisce area dell'insediamento, la superficie fondiaria SF di un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.
2. La misura dell'AI si utilizza, nei casi di cui al comma 1, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

**Art. 95.17 - Distanza di un edificio (D)**

1. La distanza D di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della SQ dell'edificio stesso, e su quello della SQ dell'altro edificio oppure sul confine considerato.
2. Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino che non presentino SU.
3. Nel caso di pareti prospicienti non parallele, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

**Art. 95.18 - Indice di visuale libera (VL)**

1. L'indice di visuale libera VL di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte del medesimo edificio o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte preso in considerazione, misurata rispetto all'altro fronte del medesimo edificio o al confine considerato, e la sua altezza AF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula :

$$VL = D/AF$$

**Art. 95.19 - Misura della distanza**

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
  - D1 = distanza da un confine di proprietà;
  - D2 = distanza da un confine di zona urbanistica;
  - D3 = distanza da un altro edificio;
  - D4 = distanza dalle strade e dai corsi d'acqua.
3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona o d'ambito del PSC e/o del RUE e le deroghe previste dal Titolo V dell'allegato E "Architettura sostenibile – Certificazione energetica degli edifici e requisiti volontari".
4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare il Codice Civile e le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e le prescrizioni specifiche contenute nel presente Regolamento.



**Art. 95.20 - Distanza da un confine di proprietà (D1)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente  
VL = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 5,00  
VL = 0,5

3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

4. Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano e per costruzioni leggere da giardino, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 1,50  
VL = 0,5

5. E' consentito costruire a distanza D1 inferiore a quelle indicate ai comma precedenti, fino al limite minimo di m 1,50, ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

- a) venga stipulato, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, da trascriversi anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo, contratto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza D1 inferiore a quella prevista dal RUE e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);
- b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444.

6. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà.

La distanza suddetta non si applica in caso di nuova costruzione, ampliamento e/o ricostruzione di edifici esistenti prospicienti strade e piazze pubbliche, mantenendo l'allineamento stradale esistente, nonché nei casi in cui sia opportuno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale o della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, costruire secondo il criterio dell'allineamento prevalente.

**Art. 95.21 - Distanza da un confine di zona urbanistica (D2)**

1. Il confine di zona urbanistica che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita zone edificabili collocate dal PSC in "ambiti" diversi. Non si applica, pertanto, la distanza D2 dal confine di zona per aree edificabili collocate in due diversi "sub ambiti" che fanno parte dello stesso ambito.
2. Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.

**Art. 95.22 - Distanza da un altro edificio (D3)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

$$D3 = \text{mt. } 10,00$$

3. Negli interventi di nuova costruzione, tra pareti finestrate di edifici antistanti ovvero quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00 e una sola parete sia finestrata, il valore D3 da rispettare è il maggiore tra i seguenti:

$$D3 = \text{mt. } 10,00$$

$$D3 = \text{altezza del fronte più alto}$$

4. Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci, i valori minimi da rispettare sono:

$$D3 = \text{mt. } 5,00$$

#### **Art. 95.23 - Distanza dalle strade e dai corsi d'acqua (D4)**

1. La distanza dalle strade D4 è fissata dal PSC e/o dal RUE con l'evidenziazione cartografica del "limite di arretramento della nuova edificazione" in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

In assenza dei limiti di arretramento della edificazione sulla cartografia di PSC e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di ambito o di zona, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, per i diversi tipi di strada sono:

A - Autostrade:

$$D4 = \text{mt. } 60,00 \text{ fuori dai centri abitati (mt. } 5,00 \text{ per le recinzioni)}$$

$$D4 = \text{mt. } 30,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 3,00 \text{ per le recinzioni)}$$

B - Strade extraurbane principali:

$$D4 = \text{mt. } 40,00 \text{ fuori dai centri abitati (mt. } 5,00 \text{ per le recinzioni)}$$

$$D4 = \text{mt. } 20,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 1,50 \text{ per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43)}$$

C - Strade extraurbane secondarie:

$$D4 = \text{mt. } 30,00 \text{ fuori dai centri abitati (mt. } 3,00 \text{ per le recinzioni)}$$

$$D4 = \text{mt. } 10,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 1,50 \text{ per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43)}$$

D - Strade urbane di scorrimento:

$$D4 = \text{mt. } 10,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 3,00 \text{ per le recinzioni)}$$

E - Strade urbane di quartiere:

$$D4 = \text{mt. } 5,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 1,50 \text{ per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43)}$$

F - Strade locali e altre strade non classificate:

$$D4 = \text{mt. } 20,00 \text{ fuori dai centri abitati (mt. } 3,00 \text{ per le recinzioni) per le strade provinciali e comunali}$$

$$D4 = \text{mt. } 10,00 \text{ fuori dai centri abitati (mt. } 3,00 \text{ per le recinzioni) per le strade vicinali}$$

$$D4 = \text{mt. } 5,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 1,50 \text{ per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43)}$$

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, ma all'interno degli ambiti previsti come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m. per le strade di tipo A;

- 20 m. per le strade di tipo B;
  - 10 m. per le strade di tipo C.
2. La distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada deve comunque rispettare i minimi stabiliti per i Comuni sismici dalla Circolare della Direzione generale "Programmazione e Pianificazione Urbanistica" del 16/04/1996 Prot. 11084 e suoi successivi adeguamenti.
3. La distanza minima D4 dai corsi d'acqua da rispettare negli interventi di nuova costruzione è fissata come segue :
- Fiume Secchia:
- mt. 50 fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
  - mt. 20 entro il perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
- Torrente Dorgola, Torrente Spirola, Torrente Atticola, Torrente Tassobbio, Rio Maillo:
- mt. 30 fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
  - mt. 10 entro il perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
- Altri corsi d'acqua del territorio comunale:
- mt. 20 fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
  - mt. 10 entro il perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile.
- Per gli edifici e le parti di edifici compresi tra il limite demaniale ed i limiti di distanza predetti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti interventi di messa in sicurezza e di recupero nel rispetto delle normative d'ambito, fatte salve comunque le prescrizioni più restrittive discendenti dall'applicazione delle disposizioni del PAI (vedi Art. 97.1).
4. Nel caso in cui, prendendo a riferimento il centro del raggruppamento continuo di fabbricati, la delimitazione del Centro Abitato si estenda a ricomprendere un perimetro più vasto rispetto alla delimitazione del territorio urbanizzato, nei soli tratti di strada interposti tra la delimitazione del territorio urbanizzato e la delimitazione del Centro Abitato sono disapplicate le indicazioni riportate sulle tavole del PSC e del RUE volte a rappresentare graficamente le distanze rispetto alla strada da osservare nelle edificazioni e trovano esclusiva applicazione, le disposizioni in materia di distanze dalle strade previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.

#### **Art. 95.24 - Riduzione delle distanze**

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:
- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
  - b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
  - c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
  - d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - e) opere di arredo urbano.
2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione

riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da D.G.R. n° 477/1995 e s.m.i., è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A.

3. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli interventi edilizi finalizzati al risanamento, alla ristrutturazione e/o al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui le norme di ambito consentano un aumento o la ricomposizione del volume e a condizione che l'aumento del volume lordo sia pari o inferiore al 30% del volume esistente alla data di adozione del RUE, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico, è ammessa la conservazione delle distanze dal confine stradale esistenti nello stato di fatto, ancorché inferiori ai minimi stabiliti dalle norme di ambito, purché siano soddisfatte le seguenti ulteriori condizioni:

- a) i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al confine stradale;
- b) non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dal PSC.

La disposizione del presente comma 3 non trova applicazione nei casi di interventi di demolizione totale e ricostruzione, per i quali troveranno integrale applicazione i limiti di arretramento posti dal PSC e dal RUE.

#### **Art. 95.25 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL"**

1. La distanza fra le fronti del medesimo edificio ovvero tra le fronti di un edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e, per le zone destinate alla viabilità ove la viabilità sia già realizzata, dai cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrate che non finestrate.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5.

2. Ad integrazione di quanto previsto dal sopraesteso articolo 95.18, l'indice VL si applica anche alla distanza tra fronti prospicienti di fabbricati distinti nel solo caso in cui gli stessi siano collocati sul medesimo lotto. In questo caso, la distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per gli allevamenti industriali compresi nelle zone agricole, nonché per gli edifici industriali.

3. Nel caso di cui al comma 2, qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 5.

4. Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura della prospicienza non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati.

Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.

5. Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.

6. Nel caso in cui le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

7. Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera ad eccezione dei seguenti casi:
  - a) quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio;
  - b) quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, nelle pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
8. Negli ambiti del sistema insediativo storico del PSC e del RUE "CS"; "NS"; "IAR"; "BTR"; al solo fine della conservazione dei valori storici, architettonici e morfologici dell'ambiente urbano e solo in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio da attuarsi tramite restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali abitabili verso gli spazi privati.

## **CAPO II° - PARAMETRI EDILIZI**

### **ART. 96 - DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**

1. L'attività urbanistica e edilizia nel territorio comunale è regolata dai parametri, dagli indici e dalle definizioni di seguito riportate, che si applicano a tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente e di nuova costruzione esclusi i casi di cui al precedente Art. 95, comma 1, lettere a); b); c); per i quali valgono le medesime disposizioni transitorie evidenziate nello stesso articolo.

#### **Art. 96.1 - Unità edilizia (UE)**

1. Si definisce unità edilizia, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

#### **Art. 96.2 - Unità immobiliare (UI)**

1. Si definisce unità immobiliare, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, così come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

#### **Art. 96.3 - Area di pertinenza**

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria (PE) sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

#### **Art. 96.4 - Area cortiliva**

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.
2. Nelle unità edilizie di nuova costruzione, comprendenti più di sei unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzata per il gioco, ricreazione e pratica sociale, fatte salve diverse determinazioni assunte in sede di approvazione dei PUA.

#### **Art. 96.5 - Tipologia edilizia**

1. Si definisce tipologia edilizia una determinata organizzazione spaziale delle unità edilizie e delle relative aree di pertinenza, nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili ad un medesimo "tipo edilizio" in relazione anche alle tradizioni costruttive e ai sistemi abitativi locali.

#### **Art. 96.6 - Classe tipologica**

1. Si definisce classe tipologica un ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici, funzionali, distributivi e stilistico - architettonici a cui vengono ricondotte, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico e/o i medesimi livelli di valore pur in presenza di caratteristiche planovolumetriche e stilistico - architettoniche anche diverse.

**Art. 96.7 - Superfetazione edilizia**

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Le norme del presente RUE stabiliscono altresì i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.
4. Ai fini dell'applicazione della Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in:
  - superfetazioni consolidate intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico - sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unità immobiliari esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto;
  - superfetazioni precarie intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità immobiliari, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria e agli organici ampliamenti della stessa.

**Art. 96.8 - Edificio residenziale**

1. Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia, mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili e conformi alle normative del PSC, del RUE e del POC.

**Art. 96.9 - Edificio unifamiliare**

1. Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente areato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella.
2. Ai fini della gratuità del titolo abilitativo per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

**Art. 96.10 - Edificio condominiale**

1. Si definisce edificio condominiale qualsiasi costruzione a destinazione residenziale che presenti parti edificate di uso comune dei proprietari degli alloggi che compongono l'unità edilizia.

**Art. 96.11 - Alloggio e sue dotazioni minime**

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare, (anche formato da un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975.

2. L'alloggio di un edificio unifamiliare deve essere dotato di almeno un posto auto coperto di superficie minima netta di Mq. 12,50 (2,50 x 5,00), di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi destinati a superfici accessorie in misura proporzionata al suo carico urbanistico.
3. Gli alloggi di un edificio condominiale devono essere tutti dotati di almeno un posto auto coperto di superficie minima netta di Mq. 12,50 (2,50 x 5,00) e di spazi per servizi accessori (cantine, deposito bici, soffitta – stenditoio, locale raccolta differenziata rifiuti, locali tecnici) in misura proporzionata al carico urbanistico generato dalla loro SU e comunque in misura non inferiore al 10% della medesima SU, esclusa dal conteggio la superficie dei posti auto coperti.
4. Le dotazioni di cui sopra sono obbligatorie : nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e in tutti gli interventi sull'esistente che comportano un incremento di SU e/o di unità immobiliari; in questi ultimi casi le dotazioni sono richieste per le SU e le unità immobiliari a destinazione residenziale o produttiva aggiunte.

#### **Art. 96.12 - Pertinenza edilizia**

1. Si definisce pertinenza edilizia quel manufatto di dimensioni modeste e comunque ridotte rispetto al fabbricato cui inerisce, di consistenza tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio, che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, è posto in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali.

#### **Art. 96.13 - Obbligo delle parti comuni condominiali**

1. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile.
2. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; tali locali ad uso comune e sociale debbono essere previsti, in misura non inferiore a 3 mq/alloggio, in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di undici unità immobiliari residenziali.

#### **Art. 96.14 - Definizioni particolari**

1. Terrazza : Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
2. Balcone : Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
3. Loggia : Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.
4. Portico : Si definisce portico uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.
5. Altana : Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
6. Veranda : Si definisce veranda una loggia chiusa da vetrate. Essa può anche avere una funzione di «serra» per lo sfruttamento dell'energia solare.
7. Ballatoio : Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
8. Tettoia : Si definisce tettoia una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.
9. Pensilina : Si definisce pensilina un ripiano orizzontale o inclinato non praticabile a sbalzo, posto a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati
10. Galleria : Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.



11. Androne : Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
12. Chiosco : Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
13. Gazebo : Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica;
14. Pergola : Si definisce una impalcatura a sostegno di viti o altre piante rampicanti, priva di copertura, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file ed orizzontali o a volta.
15. Scala: Si definisce scala la superficie misurata in pianta degli elementi (rampe, gradini, pianerottoli di partenza, intermedi e di arrivo, disimpegni agli ingressi degli alloggi, vano ascensore) che servono a garantire il collegamento tra i vari livelli dei piani di un edificio.

#### **Art. 96.15 - Superficie utile urbanistica (SU)**

1. La superficie utile urbanistica di un'unità edilizia o immobiliare è una misura convenzionale che si usa per il calcolo degli indici urbanistici UT e UF degli ambiti di PSC, RUE e POC ed in rapporto all'uso prevalente degli stessi, ed è così quantificata :
  - a) La superficie utile nell'edilizia residenziale è calcolata come prodotto della superficie utile abitabile (Sua) di cui all'art. 3 del D.M. 10/5/1977 n°801, per il coefficiente 1,15;
  - b) La superficie utile nell'edilizia non residenziale è calcolata come somma delle superfici edificate e edificabili misurate al lordo delle murature interne e perimetrali di tutti i piani, fuori ed entro terra, compresi eventuali soppalchi.
2. Sono esclusi dal calcolo della superficie utile urbanistica, sia nell'edilizia residenziale che in quella non residenziale, le superfici destinate ad autorimesse o box coperti e ai servizi accessori di cui al successivo Art. 96.16.
3. Rientrano invece nel calcolo della SU urbanistica le quantità di accessori eccedenti i minimi fissati al successivo Art. 96.16 e le superfici dei soppalchi che diano luogo ad altezze utili nette di piano superiori a ml. 2,20.

#### **Art. 96.16 - Superficie accessoria (Sa)**

1. Si definisce superficie accessoria di un'unità edilizia, la superficie destinata a servizi ed accessori di sua pertinenza.
2. Tale superficie riguarda:
  - a) ripostigli, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di usi diversi da quelli a cui sono destinati nonché gli altri locali a stretto servizio della residenza;
  - b) autorimesse singole o collettive e/o box coperti con altezza netta non superiore a mt. 2,50; rientreranno nella superficie accessoria anche i locali destinati ad autorimessa aventi altezza netta superiore a metri 2,50 a condizione che la richiesta di permesso di costruire (o la DIA, ove l'intervento vi sia assoggettato) contenga, in allegato, dichiarazione unilaterale di vincolo dei locali medesimi alla destinazione quale autorimessa, vincolo la cui sussistenza verrà richiamata nel titolo abilitativo;
  - c) androni di ingresso e porticati liberi, ballatoi, gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
  - d) logge e balconi, terrazze, altane, e simili spazi aperti di soggiorno, nonché verande, quando abbiano la funzione di "serre bioclimatiche" per lo sfruttamento dell'energia solare;
  - e) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
  - f) le cantine di altezza netta uguale o inferiore a mt. 2,50 e soffitte di altezza media uguale o inferiore a mt. 2,00; quando le cantine o gli altri locali accessori per ragioni dipendenti dai

dislivelli del terreno, sono realizzati o ricavati in locali aventi altezza netta superiore a mt. 2,50, la richiesta di permesso di costruire (o la DIA, ove l'intervento vi sia assoggettato) dovrà contenere, in allegato, dichiarazione unilaterale di vincolo dei locali medesimi alla destinazione quale cantina o locale accessorio, vincolo la cui sussistenza verrà richiamata nel titolo abilitativo;

- g) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti;
  - h) le superfici dei soppalchi che diano luogo ad altezze utili nette di piano comprese tra ml. 1,80 e ml. 2,20.
  - i) i vani scala e i corpi di collegamento tra i vari livelli di un edificio come definiti al punto 15 del precedente Art. 96.14.
  - l) i locali completamente interrati destinati al deposito e allo stoccaggio provvisorio delle merci, agli spogliatoi e ai relativi servizi igienici ubicati in edifici a prevalente uso artigianale, industriale e commerciale.
3. La superficie per servizi ed accessori, si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre.
4. La superficie accessoria non rientra nel calcolo della superficie utile urbanistica (SU) di cui al precedente Art. 96.15 quando è inferiore o uguale alle seguenti percentuali :
- a) 100% della SU esistente e di progetto per gli edifici unifamiliari a prevalente destinazione di abitazione civile o agricola;
  - b) 80% della SU esistente e di progetto per gli edifici a prevalente destinazione residenziale condominiali;
  - c) 60% della SU esistente e di progetto per gli edifici a prevalente uso direzionale e alberghiero;
  - d) 25% della SU esistente e di progetto per gli edifici a prevalente uso artigianale – industriale – commerciale con un massimo di 1.000 Mq. di spazi accessori per lotto.
5. Quando la quantità di superficie accessoria supera le percentuali di SU evidenziate al precedente comma 4, l'eccedenza diventa superficie utile urbanistica indipendentemente dalle sue caratteristiche tipologiche.
6. Ai fini della qualificazione dei locali come Superficie accessoria, l'altezza dei medesimi verrà calcolata non tenendo conto di controsoffittature o comunque di altri elementi privi di funzione strutturale. In ogni caso in cui la presenza di un elemento orizzontale, non essenziale sotto il profilo strutturale determini la sovrapposizione di due locali qualificabili come Superfici accessorie, nella qualificazione e nel conseguente calcolo delle Superfici Utili non si terrà conto della presenza di detto elemento orizzontale, considerando i due locali sovrapposti come un unico locale.
7. Si precisa che i locali con destinazione d'uso quale soffitta, cantina o comunque locale accessorio di altezza superiore al limite ad essi pertinente tra quelli indicati al capoverso f) del sopraesteso comma 2, integrano Superficie Utile urbanistica (Su) ai sensi dell'articolo 98.15, fermo restando che detta qualificazione come Su non è di per sé sufficiente per poter ritenere integrati i requisiti di abitabilità e agibilità, requisiti la cui ricorrenza dovrà essere di volta in volta verificata sulla base della specifica disciplina normativa di riferimento.

**Art. 96.17 - Parti che non costituiscono Superficie utile né Superficie accessoria nel calcolo degli indici UT e UF**

1. Non costituiscono superficie utile urbanistica né superficie accessoria ai fini del calcolo degli indici UT e UF, le superfici e gli spazi aventi le seguenti caratteristiche dimensionali e funzionali:
  - a) le superfici non praticabili purché aventi altezza netta media non superiore a mt. 1,80;
  - b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune e/o condominiale;
  - c) le autorimesse e/o box coperti e pertinenziali di uso privato e/o condominiale nei limiti massimi di 27 mq/alloggio e/o unità immobiliare a diversa destinazione, escluse dal calcolo le corsie e gli spazi di manovra coperti strettamente necessari all'accesso alle autorimesse stesse;
  - d) i parcheggi e le autorimesse pubbliche previsti come opere di U1 dell'insediamento a qualunque livello collocate;
  - e) i parcheggi e/o i posti macchina di pertinenza esclusiva delle costruzioni realizzati su spazi scoperti;
  - f) le superfici coperte da pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale;
  - g) le superfici coperte da balconi o pensiline a sbalzo purché lo sbalzo non superi i mt. 1,50 rispetto al filo esterno del fabbricato;
  - h) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate a giardino pensile, attività sportive e ricreative, piscine, purché a carattere pertinenziale.

**Art. 96.18 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 14/99 (Sv)**

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.
3. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 2500 mq.. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e di 1/4 per la parte eccedente.  
Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 114/1998. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

**Art. 96.19 - Superficie utile abitabile (Sua), Superficie non residenziale (Snr) e Superficie Complessiva (SC) nel calcolo degli oneri e del costo di costruzione**

1. Ai fini del calcolo del contributo di costruzione di cui alle delibere Comunali vigenti in materia di oneri, il RUE assume le seguenti definizioni derivanti dall'applicazione dell'art. 3 del DM 801/1977 e dalle relative delibere e atti di indirizzo della Regione Emilia Romagna :
  - a) Sua = Superficie utile abitabile : superficie di pavimento degli alloggi e/o dei locali destinati alle altre funzioni, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.
  - b) Snr = Superficie non residenziale : superficie netta di pavimento dei locali accessori elencati al precedente Art. 96.16, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
  - c) SC = Superficie complessiva :  $Sc = Sua + 60\% Snr$ .

**Art. 96.20 - Superficie lorda (SL)**

1. La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

**Art. 96.21 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie utile urbanistica (SU) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SU/ST$$

**Art. 96.22 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie utile urbanistica (SU) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = SU/SF$$

**Art. 96.22 bis - Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)**

1. L'indice di fabbricabilità fondiaria IF è il rapporto tra il volume utile (VU) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$IF = VU/SF$$

**Art. 96.23 - Volume lordo (VLR)**

1. Il Volume lordo VLR di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde SL dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante.

**Art. 96.24 - Volume utile (VU)**

1. Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili urbanistiche (SU) dei vari piani moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza utile AL. Per edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili AL superiori a mt. 3,50, e al solo fine del calcolo dei parcheggi di tipo Pp discendenti dalla applicazione della Legge 122/1989 (Legge Tognoli), si utilizza una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile.

2. Quando l'altezza utile degli spazi locali (AL) non sia direttamente rilevabile in modo semplice perché trattasi di scale e simili, per il calcolo del volume utile corrispondente si considera una altezza convenzionale di ml. 2,70.

#### **Art. 96.25 - Indice di densità territoriale (DT)**

1. L'indice di densità territoriale DT è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$DT = VU/ST$$

#### **Art. 96.26 - Indice di densità fondiaria (DF)**

1. L'indice di densità fondiaria DF è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$DF = VU/SF$$

#### **Art. 96.27 - Superficie coperta (SQ)**

1. La superficie coperta SQ di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, compresi i corpi aggettanti chiusi (ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico), i balconi, le pensiline a sbalzo, i cornicioni, gli spioventi quando tutti detti elementi aggettano più di 1,50 mt. dal filo esterno delle medesime strutture perimetrali.

#### **Art. 96.28 - Rapporto di copertura (RQ)**

1. Il rapporto di copertura RQ è il rapporto tra la superficie coperta SQ dell'edificio e la superficie fondiaria SF del lotto. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$RQ = SQ/SF$$

#### **Art. 96.29 - Superficie permeabile (SP)**

1. La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione "inedificata" di questo che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
2. Le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 30%.
3. I giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali:
  - solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 40%;
  - solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 60%
  - solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 80%.
4. Le normative d'ambito fissano l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive.

#### **Art. 96.30 - Sagoma dell'edificio**

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i corpi aggettanti chiusi (ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico), i balconi, le pensiline a sbalzo, i cornicioni, gli spioventi quando tutti detti elementi aggettano più di 1,50 mt. dal filo esterno delle medesime facce.

2. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta SQ.

#### **Art. 96.31 - Fronte dell'edificio**

1. Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi che non aggettino più di 1,50 mt. dal filo esterno della medesima faccia.

#### **Art. 96.32 - Aperture : luci e vedute**

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.
2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.
3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina la costituzione di servitù.

#### **Art. 96.33 - Parete finestrata**

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

#### **Art. 96.34 - Pareti prospicienti**

1. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

#### **Art. 96.35 - Altezza delle fronti (AF)**

1. Si definisce altezza di un fronte di un edificio AF la misura fra il piano di utilizzo esterno del terreno nel punto più basso del fronte in considerazione e il punto più alto degli elementi architettonici di cui ai successivi punti 1a) e 1b):
  - 1a) l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile, ovvero di altezza interna superiore a m 1,20, non tenendo comunque conto di eventuali controsoffittature non strutturali (se tale soffitto è inclinato ne va calcolata l'altezza media data dal rapporto tra il volume del piano e la superficie relativa). Per strutture in legno si considera l'assito;
  - 1b) il bordo superiore della linea di gronda ovvero, per gli edifici con copertura piana, la sommità del parapetto in muratura piena, nel caso in cui i pieni prevalgano sui vuoti.
2. Le altezze di cui al comma precedente si misurano dal punto più basso del piano di utilizzo esterno del terreno ai piedi di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato; detto piano esterno può essere orizzontale o inclinato.
3. Ai soli fini del calcolo dell'altezza delle fronti, laddove per la realizzazione del piano di utilizzo esterno del fabbricato venga modificato il naturale declivio del terreno, il calcolo delle altezze del fabbricato verrà effettuato dando applicazione ai criteri di cui ai commi precedenti nel solo caso in cui detta modificazione abbia comportato una variazione in aumento, calcolata rispetto al piano di campagna originario e nel punto di massima variazione, per una altezza pari o inferiore a 1,30 metri. Nel caso in cui la modifica del naturale declivio del terreno comporti una variazione per una altezza superiore a 1,30 metri rispetto al piano di campagna originario, l'altezza delle fronti del fabbricato verrà calcolata come segue:
  - a) si calcolerà l'altezza del fabbricato dando applicazione ai criteri di cui ai commi precedenti;

- b) il valore numerico esprime la effettiva variazione di altezza rispetto al piano di campagna originario, calcolato nel punto di massima variazione ai sensi della prima parte del comma precedente, verrà diminuito di 1,30 metri;
- c) il valore numerico esprime l'altezza del fabbricato di cui al precedente capoverso a) verrà aumentato del valore numerico ottenuto all'esito della sottrazione di cui al precedente capoverso b), ottenendo così il valore della altezza del fabbricato da utilizzare ai fini della verifica del rispetto dei limiti posti dalle norme edilizie e urbanistiche.

Resta inteso che, nel caso in cui la modificazione del naturale declivio del terreno abbia comportato una variazione della altezza in diminuzione rispetto al piano di campagna originario, troveranno applicazione i criteri di cui ai comma precedenti del presente articolo 96.35.

4. Dalla misura dell'altezza AF restano esclusi i volumi e gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa - ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, pali, tralicci, antenne e simili.
5. In caso di sopraelevazione di edifici esistenti, l'altezza del fronte è sempre data dalla altezza esistente più l'altezza della parte sopraelevata.

#### **Art. 96.36 - Quota media del terreno**

1. La quota media del terreno esterno, pavimentato o no, circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

#### **Art. 96.37 - Piano di un edificio**

1. Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.
2. Rispetto al terreno circostante il piano può essere: fuori terra; seminterrato; interrato; secondo le seguenti definizioni :

##### a) PIANO FUORI TERRA

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, considerato ogni punto perimetrale di tale pavimento, ad una quota superiore a quella esterna del terreno su almeno tre lati di un edificio a forma regolare, o comunque, per edifici irregolari, il piano è da considerare fuori terra quando almeno il 70% delle superfici in pianta del piano ha in ogni suo punto perimetrale una quota uguale o superiore a quello del terreno circostante.

##### b) PIANO SEMINTERRATO

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, considerato ogni punto perimetrale di tale pavimento, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante per almeno il 60% dello sviluppo della lunghezza di tutto il fronte perimetrale, ed il cui soffitto (intradosso solaio superiore) si trovi ad una quota uguale o non superiore a m 0,70 dalle quote del terreno esterno.

Si considera altresì seminterrato un piano che abbia anche solamente il 40% di ogni punto perimetrale del pavimento interessato, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante ma che abbia comunque il soffitto (intradosso solaio superiore) che si trovi ad una quota non superiore a m 0,70 dalla quota del terreno esterno.

In caso che il seminterrato abbia una quota inferiore al 40% del perimetro del pavimento dei locali interessati sotto la quota del terreno circostante tale piano si considera fuori terra.

##### c) PIANO INTERRATO

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, considerato ogni punto perimetrale di tale pavimento, ad una quota completamente inferiore a quella del terreno circostante.

A tale proposito quindi anche il solaio superiore del piano in oggetto (intradosso solaio superiore del piano) deve essere ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.

Si considera altresì piano interrato anche il piano di un edificio il cui pavimento del locale si trovi, considerato ogni punto perimetrale di tale pavimento, ad una quota inferiore al piano del terreno circostante per almeno il 70% della superficie del perimetro di tale piano e comunque l'intradosso del solaio superiore del piano non sia oltre la quota del terreno circostante di m. 0,60.

Nel caso in cui il piano in considerazione abbia una superficie perimetrale del pavimento, ad una quota, superiore al piano del terreno circostante, per oltre il 30%, tale piano si considera seminterrato. Nei locali interrati è vietato ricavare locali di categoria "A". Per le definizioni di "piano fuori terra", "piano interrato", "piano seminterrato" così come definiti dal presente articolo è prioritaria la percentuale di perimetro del piano fuori ed entro terra rispetto alla quota fra terreno circostante e intradosso solaio interno.

#### **Art. 96.38 - Altezza dei piani (AP)**

1. L'altezza dei piani AP, è data dalla 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 all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle eventuali controsoffittature, delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come all'Articolo successivo.

#### **Art. 96.39 - Altezza utile degli spazi locali (AL) o altezza utile netta**

1. L'altezza utile degli spazi locali è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto **tenendo** conto di eventuali controsoffittature. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto VU/SU dove VU è il volume utile dello spazio interessato e SU la relativa superficie utile.
2. Ai fini dei requisiti minimi di abitabilità, indipendentemente dai requisiti cogenti riportati nell'Allegato A, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ampliamento di edifici costruiti dopo il 1950, i locali abitabili devono avere altezza media utile netta non inferiore a mt. 2,70 con altezza minima netta non inferiore a mt. 2,00; rapporti aeranti e illuminanti non inferiori a 1/8 della superficie netta di pavimento.  
Per i locali accessori sono ammesse altezze utili nette di mt. **2.40** e rapporti illuminanti e aeranti di 1/12.
  - b) Negli interventi di recupero, anche con ampliamento di edifici esistenti la cui costruzione sia antecedente al 1950, l'altezza media utile netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a mt. 2,50 e quella degli accessori non deve essere inferiore a mt. 2,20 con un minimo assoluto di mt. 1,80, a meno che non si tratti di interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo nel qual caso dovranno essere mantenute le altezze utili AL esistenti.  
I rapporti illuminanti e aeranti non potranno comunque essere inferiori a 1/8 per i locali abitabili e a 1/12 per i locali accessori, fatti salvi rapporti illuminanti e aeranti inferiori nello stato di fatto validati da specifico parere dei competenti uffici ARPA e AUSL.

#### **Art. 96.40 - Altezza utile degli spazi locali (AL) nei casi di recupero dei sottotetti**

1. Nei sottotetti recuperati ad usi abitabili ai sensi della Lg. Rg. 11/98, l'altezza media utile netta è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto con altezza superiore a mt. 1,80 per la corrispondente superficie utile.



2. Le parti di sottotetto con altezza utile netta inferiore a ml. 1,80 non possono essere recuperate ad usi abitativi, così come non possono essere recuperati ad usi abitativi i locali di sottotetto che abbiano altezza media utile netta inferiore a mt. 2,20.
3. Il rapporto illuminante delle stanze ad uso abitazione che rientrano nella superficie utile è regolamentato nel seguente modo :
  - a) Con aperture solo in falda : pari o superiore a 1/16;
  - b) Con aperture solo sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8;
  - c) Con aperture sia in falda che sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8 calcolati come rapporto fra la superficie delle aperture e la superficie netta del locale interessato conteggiando in misura doppia la superficie delle finestre ricavate in falda.
4. L'apertura di finestre in falda è consentita, anche negli ambiti del sistema insediativo storico, al solo fine di ottenere i rapporti minimi di illuminazione e areazione di cui al precedente comma 3 e a condizione che la superficie complessiva delle finestre in falda non superi il 10% della superficie del tetto.

#### **Art. 96.41 - Soppalco**

1. Si definisce soppalco qualsiasi struttura fissa orizzontale interposta tra i solai che delimitano un determinato piano di un edificio quando detta struttura determina, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso, superficie aggiuntiva praticabile e cioè con altezza utile superiore a ml. 1,80. In questo caso la superficie del soppalco va quantificata come superficie accessoria quando all'altezza utile è inferiore a ml. 2,20 ovvero come superficie utile urbanistica quando l'altezza utile è uguale o superiore a 2,20.
2. I soppalchi non possono comunque avere superficie utile netta superiore al 50% del locale sottostante.

#### **Art. 96.42 - Altezza massima di un edificio (H)**

1. L'altezza massima di un edificio è la massima tra le altezze di tutti i suoi fronti AF.
2. Per quanto riguarda la limitazione dell'altezza dei fabbricati prospicienti su strada si deve tener conto di quanto stabilito al punto C.3 del D.M. 16/01/1996 e sue successive eventuali modificazioni.
3. Nel caso di edifici in aderenza si misura l'altezza massima del singolo edificio; **si considerano edifici in aderenza gli edifici in cui si fiancheggiano due o più corpi di fabbrica strutturalmente e funzionalmente autonomi.**
4. Quando si costruisce sul confine l'altezza massima viene misurata comunque dal livello più basso dei lotti confinanti.

#### **Art. 96.43 - Altezza delle fronti dei fabbricati e degli edifici da rispettare per la normativa antisismica**

1. Ai fini dell'applicazione della normativa antisismica ed in attesa degli adeguamenti normativi che si renderanno necessari a seguito della riclassificazione sismica del territorio, si dovrà tener conto di quanto prescritto dal D.M. 16/01/1996 sia riguardo alle altezze massime consentite per le fronti del fabbricato in rapporto al tipo di struttura, sia riguardo alle modalità di calcolo delle altezze delle fronti stesse, avendo presente quanto segue :
  - a) L'altezza massima delle fronti non può superare quanto previsto dalla seguente tabella di cui al punto C.2 del D.M. 16/01/1996 ( tabella 2 )

TIPO DI STRUTTURA	ALTEZZA MASSIMA ( m )		
	S = 6	S = 9	S = 12
Legno	10	7	7
Muratura ordinaria	16	11	7,5
Muratura armata	25	15	13
Pannelli portanti	32	25	16
Intelaiatura	nessuna limitazione		

- b) Per le fronti prospicienti le strade l'altezza massima del fronte è data dalla differenza delle quote medie del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura quando questo sia inclinato.

In caso di solaio di copertura orizzontale, l'altezza delle fronti prospicienti la strada è data dalla differenza delle quote medie del marciapiede stradale e la sommità del parapetto in muratura piena avente altezza non superiore a m. 1,20 misurata dall'estradosso del solaio di copertura.

- c) Per le fronti non prospicienti strade l'altezza della fronte è data dalla differenza tra le quote medie del piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione fra il piano verticale di ciascuna fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura, quando la copertura è a falde inclinate.

Nel caso di copertura con piano orizzontale vale quanto stabilito al precedente punto b).

Per chiara interpretazione si sottolinea che dalla misura dell'altezza del fronte è escluso il piano interrato.

2. Per definizione di "linea di gronda" si intende la linea dello sporto, a sbalzo, della falda della copertura inclinata (parte bassa della copertura) coincidente con la collocazione della canalizzazione di raccolta delle acque piovane dei tetti.

In caso di edifici con copertura a due acque delle falde, la linea di gronda corrisponde alla parte più bassa delle falde.

In caso di andamento irregolare della copertura, la linea di gronda rimane intesa come la linea definita dallo sporto più basso della copertura inclinata coincidente con la collocazione della canalizzazione di raccolta delle acque piovane dei tetti.

In caso di copertura con timpani di facciata di notevoli dimensioni, la linea dello sporto del timpano stesso non può essere definita come linea di gronda.

#### **Art. 96.44 - Costruzioni leggere da giardino**

1. Si definiscono costruzioni leggere da giardino, e come tali non costituiscono né Superficie utile urbanistica (SU) né Superficie accessoria (Sa), le costruzioni aventi carattere pertinenziale, cioè al permanente servizio di edifici esistenti, quali chioschi, gazebo, pergolati, barbecue, giochi per bambini, tettoie in legno, prefabbricati in legno, per deposito attrezzi da giardino, piccole serre amovibili.
2. Tali costruzioni devono in ogni caso essere costruite con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistico-architettoniche degli edifici cui si riferiscono e non potranno avere superficie coperta complessiva superiore a 20 Mq. per lotto e altezza massima superiore a ml. 2,50 dovranno distare dai confini almeno ml. 1,50 salvo accordo scritto tra le ragioni confinanti **che autorizzi la costruzione ad una distanza inferiore.**

#### **Art. 96.45 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che ogni richiesta successiva di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà nel frattempo

intervenuto, debba tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche in forza di strumenti urbanistici precedenti al presente RUE.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, **agli edifici esistenti dovranno essere asservite, con vincolo pertinenziale, aree aventi superficie e conformazione non inferiore a quella derivante dalla applicazione dei parametri urbanistici e edilizi vigenti, propri della zona in oggetto ai medesimi edifici esistenti.** Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, **che sia stato ultimato, sia nelle componenti strutturali che nelle finiture, ovvero** quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.
5. **Nei casi in cui sia previsto dalle vigenti norme un ampliamento una – tantum della SU esistente, per SU esistente si intende quella derivante da lavori, eseguiti in conformità ai relativi titoli abilitativi, la cui ultimazione sia stata comunicata con atto formale all'Ufficio Tecnico del Comune alla data di adozione del RUE o in periodo precedente.**

#### **Art. 96.46 – Lotto di nuova formazione**

1. Ai fini della applicazione delle presenti norme, con la locuzione "lotto di nuova formazione" si intende un'area che, alla data di adozione del RUE, fosse dotata di autonoma identificazione catastale, mediante attribuzione di un proprio numero di mappa, e fosse inedificata per l'intera sua estensione.
2. Sono altresì considerati "lotto di nuova formazione" le aree la cui identificazione catastale in atto derivi dal frazionamento di un'area rispondente ai requisiti di cui al comma 1 che sia stato presentato in periodo successivo alla data di adozione del RUE.

## TITOLO VI° - QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO

### CAPO I° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER LA TUTELA DAI RISCHI NATURALI

#### ART. 97 - PREVENZIONE E TUTELA DAI RISCHI NATURALI

1. Tutti gli interventi di trasformazione del suolo e di recupero del patrimonio edilizio esistente che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria devono uniformarsi alle strategie e agli obiettivi di tutela dai rischi naturali evidenziate nelle norme di PSC e devono mettere in atto le necessarie misure di prevenzione e di mitigazione degli impatti.
2. A tali fini e per quanto non in contrasto con le disposizioni del presente RUE, si devono osservare gli indirizzi ed applicare le direttive e le prescrizioni contenute nel Titolo V° delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, esplicitamente richiamate nella varie parti del RUE ed in particolare negli articoli che seguono.

#### **Art. 97.1 – Prescrizioni relative agli ambiti caratterizzati da pericolosità idraulica**

1. Negli ambiti caratterizzati da pericolosità idraulica di cui agli Artt. 60 (Aree esondabili per eventi di piena con tempo di ritorno da 20 a 50 anni - B1) e 61 (Aree esondabili per eventi di piena con tempo di ritorno centennale - B2) delle norme di PSC ed individuati con specifiche retinature nelle tavole P1 e P3 del medesimo PSC, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n. 365 e nel rispetto della normativa del PAI del bacino del PO, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi da attuare sempre con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, la cui eventuale esistenza andrà documentata con rilievo fotografico dello stato di fatto.
2. Nelle aree esondabili per eventi di piena con tempo di ritorno da 20 a 50 anni (B1).
  - interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
  - interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
  - interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
  - cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
  - interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
  - ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
  - ampliamento o ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.
- 2.1 - Nelle aree esondabili per eventi di piena con tempo di ritorno da 20 a 50 anni non è consentita la nuova edificazione per scopi diversi da quelli sopra indicati e, in conformità alle disposizioni del PTCP, vanno favoriti gli interventi di rinaturazione almeno per una

profondità di 10 metri dal limite demaniale di ciascuna sponda dei corsi d'acqua naturali al di fuori dei perimetri di territorio urbanizzato.

3. Nelle aree esondabili per eventi di piena con tempo di ritorno centennale (B2).

- gli interventi elencati al precedente comma 2;
- interventi di ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume;
- interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico - funzionale;
- realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il PAI validato dall'Autorità di bacino.

3.1 - Nelle aree esondabili per eventi di piena con tempo di ritorno centennale non è vietata l'individuazione di nuove direttrici di espansione residenziale, produttiva o per servizi pubblici e collettivi e vanno favoriti gli interventi di messa in sicurezza degli insediamenti eventualmente esistenti.

**Art. 97.2 – Prescrizioni relative agli ambiti a rischio per dissesto idrogeologico**

1. Negli ambiti soggetti a rischio per dissesto idrogeologico di cui agli Artt. 62 (Aree a pericolosità molto elevata - Fa) e 63 (Aree a pericolosità elevata - Fq) delle norme di PSC ed individuati con specifiche retinature e siglature nelle tavole P1 e P3 del medesimo PSC, qualora non esplicitamente vietati da prescrizioni più restrittive del PSC e del RUE e fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n. 365 e delle disposizioni del PAI del bacino del PO, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi da attuare sempre con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, la cui eventuale esistenza andrà documentata con rilievo fotografico dello stato di fatto.

2. Nelle aree a pericolosità molto elevata (Fa).

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di manutenzione ordinaria degli edifici;
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

2.1 - Nelle aree a pericolosità molto elevata è vietata la nuova edificazione.

In relazione alla classificazione sismica e alla bozza dell'ordinanza D.P.C. del Marzo 2003, saranno da rispettare le norme tecniche per il progetto sismico di opere di fondazione e di sostegno dei terreni, quando la stessa entrerà effettivamente in vigore.

In particolare per la porzione di Zona 2 della perimetrazione dell'area a rischio idrogeologico molto elevato (ex L.267) 028 – ER – RE GROPPA ricadente nel territorio comunale di Castelnuovo ne' Monti, valgono le disposizioni normative approvate con D.G.Rg. 29/06/1998 n° 1070/1998 che si intendono integralmente richiamate.

### 3. Nelle aree a pericolosità elevata (Fq).

- gli interventi elencati al precedente comma 2;
  - interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza aumenti di superficie e volume;
  - interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico - funzionale;
  - interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dal PSC adeguato al PAI, fatto salvo quanto disposto di seguito :  
la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del PAI, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.
- 3.1 - In relazione alla classificazione sismica e alla bozza dell'ordinanza D.P.C. del Marzo 2003, saranno da rispettare le norme tecniche per il progetto sismico di opere di fondazione e di sostegno dei terreni, quando la stessa entrerà effettivamente in vigore.

### 4. Nelle Frane Stabilizzate (Fs)

Sono consentite le attività specificate nel P.S.C. e nel R.U.E., nonché negli strumenti sovraordinati e/o di settore, per i diversi ambiti in cui le stesse aree ricadono, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della Legge 24 febbraio 1992 n°225. Gli interventi devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, validato dall'Autorità competente.

## **Art. 97.3 – Prescrizioni per la tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

1. In corrispondenza delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei di cui all'Art. 64 delle norme di PSC (assi idrici superficiali; sorgenti; aree di ricarica delle sorgenti; fasce di terrazzo alluvionale e affioramenti rocciosi, depositi detritici, accumuli di frana di crollo, depositi di versante a permeabilità primaria cartografati sulle tavv. P3 del PSC), si applicano le seguenti prescrizioni e le seguenti limitazioni agli interventi di trasformazione dello stato di fatto, da attuare sempre con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, la cui eventuale esistenza andrà documentata con rilievo fotografico dello stato di fatto.
2. Nelle aree a vulnerabilità all'inquinamento di grado molto elevato (evidenziate nella tavola dello Studio geologico – ambientale che correda il PSC a titolo "Carta della vulnerabilità all'inquinamento") è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - dispersione di fanghi ed acque reflue non depurate;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
- la messa in opera di condotti fognari o destinati al trasporto di liquidi potenzialmente inquinanti realizzati con materiali che non siano a perfetta tenuta.

Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincie disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività esistenti:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione per lo spandimento dei concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi.

3. Nelle aree a vulnerabilità all'inquinamento di grado elevato (evidenziate nella tavola dello Studio geologico – ambientale che correde il PSC a titolo “Carta della vulnerabilità all'inquinamento”) è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue non depurate;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, fatte salve le aree di stoccaggio realizzate con materiali a perfetta tenuta dotate di pozzetti di stoccaggio e controllo perfettamente impermeabili;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali di nuovo impianto;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, fatte salve le aree di stoccaggio realizzate con materiali a perfetta tenuta dotate di pozzetti di stoccaggio e controllo perfettamente impermeabili;
- pozzi perdenti.

Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincie disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività esistenti:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione per lo spandimento dei concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi.

4. Nelle zone di estensione non inferiore a 10 metri dal punto di emergenza delle sorgenti utilizzate per scopi idropotabili (sia per captazione che per libera fruizione pubblica) è vietata altresì la dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurate.

**Art. 97.4 – Prescrizioni per le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923**

1. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Titolo I° - Art. 1 - del R.D. 30 dicembre 1923 n°3267, di cui all'Art. 65 delle norme di PSC ed individuate nella cartografia del medesimo PSC, gli interventi previsti dal PSC e dal RUE negli ambiti in cui le aree vincolate per scopi idrogeologici ricadono sono subordinati **alle norme e alle direttive regionali vigenti, la cui gestione è attualmente delegata alle Comunità Montane** e devono rispettare le disposizioni eventualmente più restrittive discendenti dall'applicazione del R.D. 3267/1923 modificato ed integrato dalle più recenti disposizioni Nazionali e Regionali in materia di vincolo idrogeologico.



## **CAPO II° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER LA TUTELA AMBIENTALE**

### **ART. 98 – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO**

1. Nell'attuazione del PSC, del RUE e del POC, si devono osservare gli indirizzi ed applicare le direttive e le prescrizioni contenute nei Titoli IV° e VI° delle NTA del PSC e si dovrà tenere conto, per quanto compatibili con le specifiche normative d'ambito e fatte salve le ulteriori precisazioni che possono essere adottate in sede di Piani stralcio e di settore, delle disposizioni di progettazione e d'intervento di carattere generale riportate negli articoli seguenti che specificano quelle contenute nelle norme di PSC.

#### **Art. 98.1 – Interventi soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale**

1. La dichiarazione di compatibilità ambientale è un atto tecnico che dovrà costituire parte integrante della documentazione tecnico-amministrativa richiesta nelle procedure autorizzative per gli interventi modificativi dell'assetto territoriale ed ambientale elencati al successivo comma 2.
2. Sono soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale (se non già subordinati dalla legislazione vigente a "Valutazione di impatto ambientale"), i seguenti interventi:
  - insediamento di nuove attività nel settore industriale o artigianale;
  - trasformazioni o modificazioni del tipo di attività produttiva o ristrutturazione del ciclo produttivo in edifici industriali e artigianali esistenti;
  - interventi edificatori per attività commerciali - direzionali e tecnico distributive che superino i 1000 MQ. di superficie complessiva;
  - nuovo insediamento di attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per l'agricoltura non direttamente connesse ad aziende agricole;
  - nuovo insediamento di allevamenti zootecnici intensivi o la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici già destinati a tale attività, ove comunque detti interventi siano consentiti dal PSC e dal RUE;
  - realizzazione di discariche e di impianti operanti nel settore dei rifiuti;
  - interventi di bonifica idraulico-agraria;
  - interventi di bonifica del suolo.
3. La dichiarazione di compatibilità ambientale dovrà contenere almeno i seguenti elementi:
  - descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento, nonché dei cicli produttivi se riferita ad attività produttive;
  - descrizione delle caratteristiche biofisiche e storico-testimoniali dell'ambiente circostante interessato dall'intervento;
  - identificazione delle interferenze prodotte e delle misure adottate per assicurare il rispetto delle norme vigenti, nonché per ridurre, annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti l'intervento.
4. Il contenuto della dichiarazione di compatibilità ambientale potrà essere ulteriormente precisato dall'Amministrazione Comunale in sede di POC in relazione alle necessità di tutela ambientale dello specifico sito interessato.

#### **Art. 98.2 – Convenzioni, atti d'obbligo, contratti di protezione ambientale**

1. Le autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione Comunale in ordine ad interventi disciplinati dalle presenti disposizioni o che comunque abbiano rilevanza in ordine alle interferenze di carattere ambientale, potranno essere subordinate alla stipula di specifiche convenzioni o di

contratti di protezione ambientale e di atti unilaterali d'obbligo; tali atti vengono intesi come strumenti attraverso cui l'Amministrazione Comunale si garantisce circa la partecipazione attiva degli operatori pubblici, privati singoli e associati alla gestione territoriale e in particolare circa :

- l'impegno dei soggetti attuatori a mettere in atto e mantenere le opere e gli impianti di prevenzione e/o di eliminazione del rischio ambientale;
- l'erogazione di lavoro e di servizi da parte delle aziende agricole, dei singoli addetti e dei cittadini in genere;
- l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione realizzerà a favore del settore agrario e dell'ambiente;
- l'indennizzo o la compensazione per l'azienda agricola, per l'addetto al settore primario, o quant'altri, per eventuali oneri ad essi derivanti dalla realizzazione di particolari interventi;
- l'erogazione di servizi specialistici da parte di Enti, Istituzioni, Università, Associazioni o quant'altri si rendesse opportuno coinvolgere, per garantire o facilitare il raggiungimento delle finalità complessive del piano e in particolare il miglioramento delle qualità ambientali;
- l'uso di aree agricole utilizzate o no, che l'Amministrazione potrà gestire in forma diretta o concedere a privati cittadini, nel rispetto di programmi di utilizzo coordinati e definiti.

2. Le condizioni e i contratti di protezione ambientale sono inoltre gli strumenti attraverso cui l'Amministrazione si garantisce circa la corretta realizzazione delle opere autorizzate; a tale riguardo, ogni volta che ne ricorreranno le condizioni, l'Amministrazione privilegerà la stipula di convenzioni e di contratti di protezione ambientale rispetto alla sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo.

#### **Art. 98.3 – Opere di compensazione ambientale**

1. Gli interventi di compensazione corrispondono alle opere di miglioramento del soprassuolo vegetale necessarie a ripristinare l'indice di complessità biologica del territorio.
2. Per la definizione dell'ammontare delle opere di compensazione ambientale verrà messo a punto dall'Amministrazione Comunale uno specifico regolamento applicativo i cui criteri saranno basati sulla definizione di standard ambientali compatibili con le esigenze di sviluppo ed economiche delle aziende agricole.
3. In attesa di tale strumento le opere di compensazione vengono monetizzate ed attribuite ad un apposito capitolo di bilancio (Fondi per la realizzazione di opere di compensazione e di risanamento ambientale).

#### **Art. 98.4 – Attività agricola e zootecnica**

1. La concimazione chimica e letamica è consentita nelle aree agricole nelle dosi e nelle quantità definite dagli Enti competenti e dalla vigente legislazione.
2. Lo spandimento dei liquami zootecnici, dei fanghi di depurazione delle acque reflue industriali e delle acque reflue urbane non è ammesso nelle aree a ciò precluse dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
3. L'impiego dei fitofarmaci e diserbanti non è ammesso, oltre che nei casi previsti dal D.Lgs. n° 388/1989 e sue successive modificazioni, anche nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi, lungo le scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua del territorio comunale, in corrispondenza di sorgenti e nelle zone di protezione dei pozzi di prelievo delle acque per i consumi idropotabili.  
Esso è compatibile nel rimanente territorio agricolo nelle dosi e modalità previste dal Servizio Lotta Integrata della Regione Emilia - Romagna.

**Art. 98.5 – Insediamenti produttivi**

1. Ove non sia esplicitamente vietato per ragioni urbanistiche ed ambientali dal PSC e dal RUE, le attività esistenti possono rimanere ove sono già insediate a condizione che:
  - a) sia realizzato, per le attività le cui caratteristiche quali-quantitative di scarico richiedono il trattamento biologico o chimico-fisico prima dell'allacciamento, il monitoraggio automatico dello scarico;
  - b) gli insediamenti che, avendo scarichi legati al ciclo produttivo, scaricano direttamente in acque di superficie e per i quali sussistano difficoltà tecniche di allacciamento, si dotino di impianti di depurazione conformi alla vigente legislazione in materia con monitoraggio automatico.
2. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione sono subordinati ad interventi di separazione delle acque bianche che devono essere immesse in fognatura separata da quella delle acque nere previa raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia; ove la fognatura comunale sia assente o non idonea a recepire acque bianche provenienti dai nuovi insediamenti, è obbligatoria l'adozione di misure di protezione idraulica del territorio da valutare di volta in volta in relazione alle specificità dell'intervento programmato, prevedendo, ove necessarie, idonee vasche volano di stoccaggio temporaneo delle piogge critiche da sottoporre al parere dei competenti uffici preposti al governo delle acque, all'ARPA e all'AUSL.
3. Le attività produttive già insediate devono garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanze inquinanti nelle acque di superficie e dotare i propri scarichi di impianti di monitoraggio in continuo; se dotate di stoccaggio di materiali liquidi o solidi, inclusi negli elenchi di cui al D.M. 2/3/1987 e successive modificazioni ed integrazioni, devono inoltre provvedere al totale isolamento del deposito con idonee difese fisiche.
4. A tali fini l'Amministrazione Comunale potrà disporre norme tecniche attuative per incentivare e completare la classificazione degli scarichi, da eseguire secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/99 come modificato dal D.Lgs. 258/2000.

**Art. 98.6 – Sistemi di fognatura e depurazione delle acque**

1. In riferimento alla normativa inerente "Disposizioni in materia di risorse idriche" l'Amministrazione dovrà provvedere ad un aggiornamento dei dati relativi ai vari tratti di fognatura sul territorio comunale, specie in relazione all'apporto inquinante dovuto alle attività produttive allacciate, utilizzando le informazioni sugli scarichi industriali estratte dalle domande di autorizzazione allo scarico.
2. In ogni caso, in tutti gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o ristrutturazione con aumento significativo del carico urbanistico, si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
  - a) adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognari non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi;
  - b) allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura, che attualmente trovano recapito per gli scarichi in acque superficiali e nel suolo;
  - c) estensione ed adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite ed eventuale adeguamento degli impianti di trattamento e depurazione.
3. Sono fatte salve le prescrizioni eventualmente più restrittive discendenti dalla vigente legislazione in materia.

**Art. 98.7 – Impianti verdi e norme di tutela delle alberature e dei giardini**

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità di miglioramento della diversità biologica, di tutela delle componenti naturalistiche, ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale degli ambiti urbani e del territorio rurale, è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti.

Gli interventi di manutenzione, sistemazione e realizzazione del verde sono disciplinati dal Piano regolatore del verde e, in sua mancanza, dalle disposizioni regolamentari di cui al presente articolo.

Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, ivi compresa la coltivazione delle aree forestali e del bosco per la quale valgono le disposizioni contenute nella D.G.Rg. n°2141 del 2 Maggio 1990, nonché le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale di cui alla D.C.Rg. n°2354 del 1°Marzo 1995.

2. Il Piano Regolatore del Verde disciplinerà in modo specifico:
  - a) la salvaguardia delle aree verdi pubbliche e private dettando norme in ordine agli oggetti specifici di salvaguardia; agli interventi colturali e alle manutenzioni ammesse; alle distanze delle alberature dai confini e dalle infrastrutture; alla regolamentazione del verde nelle aree di cantiere; alla difesa fitosanitaria; ecc...;
  - b) l'impianto degli equipaggiamenti verdi in ambito urbano (parchi e giardini pubblici e privati, filari alberati, aiuole stradali, parcheggi, boschi urbani, orti urbani) e rurale;
  - c) la salvaguardia del sistema della vegetazione diffusa e della vegetazione spondale o ripariale;
  - d) le attività di cura e manutenzione del verde, le sanzioni per gli inadempimenti e/o per gli abbattimenti non autorizzati, gli obblighi di messa a dimora di impianti verdi di sostituzione e/o compensazione ambientale.
3. Fino all'adozione di dette disposizioni valgono le prescrizioni dettate ai seguenti punti.

#### A) OGGETTO DELLA TUTELA

1. Indipendentemente dalla loro visualizzazione negli elaborati di PSC e RUE
  - A1) Le aree forestali, i soprassuoli boschivi o boschi, i rimboschimenti, le formazioni lineari o riparie in conformità alla D.G.Rg. n°2141 del 2 Maggio 1990 e alle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale di cui alla D.C.Rg. n°2354 del 1°Marzo 1995;
  - A2) Il sistema della vegetazione diffusa comprendente i boschetti, le macchie arbustive, le siepi, i viali alberati, i filari, le alberature di pregio, anche se isolate, e comunque quelli individuati nelle cartografie di analisi per la formazione del Quadro Conoscitivo del PSC;
  - A3) I Parchi e i Giardini Comunali, le aree a verde pubblico, attrezzate e non, destinate al gioco, le aree a verde di uso pubblico, a meno che non se ne ravvisino esigenze di trasformazione per evidenti motivi di pubblica utilità, con obbligo di reimpianti sostitutivi e salvaguardia delle alberature di pregio;
  - A4) I giardini privati di impianto storico, ovvero dotati di equipaggiamenti il cui impianto è antecedente al 1950;
  - A5) Le aree gravate da usi civici individuate nelle tavole P2 del PSC per le quali valgono le prescrizioni dettate all'art. 57 delle norme del PSC.

#### B) PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

1. Ogni proprietario o qualsiasi altro soggetto avente diritto di godimento sui terreni interessati dagli elementi di cui alla precedente lettera A), ha l'obbligo di mantenere e curare gli impianti verdi nel rispetto della legislazione vigente in materia e delle presenti norme.
2. L'abbattimento di alberature di alto fusto non produttive, eventualmente anche per esigenze di diradamento, deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni dell'eventuale reimpianto delle alberature in sostituzione di quelle abbattute.
3. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi e filari alberati, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendali o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dalla legge vigente in materia.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi le caratteristiche descritte all'art. 76 delle norme del PSC e cioè :
- gli esemplari arborei, gruppi o filari individuati nelle Tavole del PSC e riportati in cartografia di analisi per la formazione del Quadro Conoscitivo;
  - gli alberi con un diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 50 cm. a qualunque specie appartenenti;
  - gli alberi con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro, ad 1 metro dal suolo, di almeno 30 cm. a qualunque specie appartenenti;
  - gli esemplari arborei della specie tasso, leccio, biancospino aventi diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 15 cm;
  - gli alberi che pur non avendo le caratteristiche di cui ai punti precedenti corrispondano a piante poste in sostituzione di alberi abbattuti o ad impianti di rimboschimento;
- Gli interventi edilizi non dovranno altresì offenderne l'apparato radicale.

6. Fatti salvi gli ambiti e le zone nei quali la strumentazione urbanistica (PSC, RUE, POC) prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile (SP) in rapporto alla superficie fondiaria o territoriale, in tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento deve essere assicurata una quota di superficie permeabile (SP) in profondità pari ad almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive, di trasporto, di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq di SP, nonché di essenze arbustive. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a mt. 3,0 e un diametro, misurato a mt. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.
7. Negli ambiti per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso, in tutti gli interventi di ampliamento oltre il 30% della SU (fatti salvi i lotti prospicienti le strade), nuova costruzione e demolizione e ricostruzione, è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone residenziali, agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.
8. Nelle zone agricole, negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive.
9. Ad ogni richiesta di DIA o permesso di costruire dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto e di progetto concernente il verde alberato e l'arredo verde esistente e previsto nelle aree di pertinenza dell'intervento edilizio richiesto; in caso di intervento in zona agricola si dovrà fare riferimento almeno alle aree cortilive dell'edificio o del complesso agricolo.
- In particolare dovranno essere prodotti :
- idonea planimetria con individuazione degli alberi esistenti e per ciascuno l'indicazione della specie, della circonferenza del tronco ad un metro dal suolo e della chioma e, per gli alberi oggetto di tutela, la documentazione fotografica;
  - localizzazione sulla medesima planimetria dei siti ove si prevede l'impianto di nuove alberature, con indicazione delle specie;
  - individuazione schematica delle sistemazioni arbustive, delle pavimentazioni e degli altri elementi di arredo esistenti e previsti.

### C) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

1. Tutte le piante dovranno essere poste a dimora a regola d'arte, al fine di ottenere le massime garanzie di attecchimento e assicurare le condizioni ideali per lo sviluppo.
2. La scelta delle specie nei nuovi impianti e nelle sostituzioni deve tendere al mantenimento degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. I criteri per la scelta delle specie e delle essenze dovranno essere relazionati alla zona in cui sono attuati gli interventi preservando la naturalità del paesaggio nei contesti rurali (con particolare riferimento alle aree di tutela naturalistica e di valore paesaggistico – ambientale) lasciando invece una maggiore opportunità di scelta negli impianti urbani, nei quali peraltro va garantita la massima continuità delle aree verdi secondo le seguenti casistiche:

#### a) Interventi di rinaturalizzazione

Si tratta di interventi finalizzati principalmente ad una riqualificazione ambientale e miglioramento delle condizioni ecologiche e naturalistiche dell'area di intervento.

A tal fine, tra le specie arboree ed arbustive, possono essere utilizzate le sole specie autoctone proprie delle aree collinari e montane della fascia climatica di appartenenza del Comune nelle forme tipiche e ad esclusione delle varietà ornamentali. Possono essere utilizzate specie diverse solamente nell'ambito di progetti speciali, anche legati all'attuazione di strumenti o normative Provinciali, Regionali, Statali o Comunitarie, finalizzati ad un miglioramento ambientale ed ecologico dell'ecosistema

#### b) Zone agricole

Gli interventi nelle aree agricole devono tendere alla tutela e salvaguardia del paesaggio agrario nelle sue forme tipiche ed elementi naturali costitutivi. Nei nuovi impianti e sostituzioni possono essere quindi utilizzati alberi ed arbusti di specie autoctona o naturalizzata nelle forme tipiche intendendosi escluse le varietà ornamentali. All'interno delle aree cortilive è ammesso l'impianto di un 10% (riferito al numero) di alberi appartenenti a varietà ornamentali e di un 10% (riferito alla copertura) di arbusti sempre appartenenti alle varietà ornamentali.

#### c) Verde urbano

In ambito urbano l'artificialità del paesaggio consente una maggiore discrezionalità negli interventi che assumono un maggiore carattere ornamentale ed estetico. E' quindi tollerato un maggiore utilizzo delle varietà ornamentali fermo restando però l'obbligo di rispettare una proporzione del 50% tra specie arboree esotiche e autoctone (incluse le naturalizzate). A quest'ultima limitazione sono possibili deroghe autorizzate dall'Ufficio competente del Comune, nel caso di parchi e giardini storici o progetti e contesti particolari.

#### d) Impianti sconsigliati

Al fine della tutela del paesaggio e dei caratteri della vegetazione autoctona è sconsigliato l'impianto delle specie infestanti o avulse da ogni contesto ambientale e paesaggistico presenti sul territorio comunale.

3. Gli alberi messi a dimora in sostituzione dovranno essere di prima scelta, privi di lesioni, in buono stato e correttamente allevate e trapiantate in vivaio, ed avere un'altezza minima di 3 metri ed un diametro, a 1 m di altezza, non inferiore a 6 cm. Gli arbusti, anch'essi di prima scelta, saranno in vaso con diametro non inferiore a 24 cm.. Qualora il tecnico comunale verifichi che la sostituzione sia impossibile o inattuabile per l'elevata densità arborea, per carenza di spazio o di condizioni idonee alla sopravvivenza delle piante, queste potranno essere messe a dimora in aree indicate dall'Amministrazione comunale.
4. Nelle zone esterne al perimetro urbano e lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento residenziale o produttivo e le zone agricole sono ammesse esclusivamente recinzioni in siepe viva con eventuale rete metallica interposta.

5. Sono esclusi dal rispetto del presente articolo i cimiteri, i parchi e/o giardini storici e simili in cui la scelta di specie diverse sia giustificata e motivata da ragioni storiche o culturali.
- D) SALVAGUARDIA DEI PARCHI E GIARDINI DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE
1. Per giardino storico si intende una composizione architettonica e vegetale che, dal punto di vista storico, culturale e artistico, rappresenta un interesse pubblico. Esso è l'espressione dello stretto rapporto tra civiltà e natura, è testimonianza di un'epoca e di una cultura. Come tale, il giardino storico deve essere salvaguardato e considerato un monumento che, per sua natura, richiede cure continue da parte di personale qualificato.
  2. La salvaguardia dei giardini storici esige che essi vengano identificati, possibilmente con l'ausilio di documenti, e censiti da uno specifico strumento. Essa impone altresì interventi conservativi di manutenzione e restauro; in assenza di specifico censimento vanno considerati giardini di pregio storico tutti quelli ancora esistenti nell'ambito degli edifici "EM" (edifici di valore monumentale) del PSC e del RUE e comunque quelli che abbiano impianti di oltre 100 anni. Ciascuna operazione di manutenzione, conservazione e restauro, deve tenere conto di tutti gli elementi caratterizzanti il giardino storico in cui si opera. In questa direzione, ogni sostituzione di alberi, arbusti, ecc., deve orientarsi verso specie che consentano la conservazione dell'identità del giardino stesso in una volontà di mantenimento e ricerca delle specie originarie.
  3. Ogni intervento di restauro deve rispettare l'evoluzione del giardino in questione. Il restauro, come il ripristino, dovrà essere preceduto da uno studio approfondito ed un progetto che siano in grado di assicurare il carattere scientifico dell'intervento. La progettazione dovrà inoltre rispettare quanto riportato nel presente Regolamento.
  4. L'accesso e l'uso dei giardini storici devono essere regolamentati in funzione della loro estensione e della loro fragilità, in modo da preservarne l'integrità. In ogni caso, l'interesse verso questi giardini dovrà essere stimolato, valorizzando questo patrimonio, facendolo conoscere ed apprezzare.
  5. Durante la realizzazione di interventi edilizi che interagiscono con le aree verdi deve essere presentato unitamente al progetto edilizio anche un progetto di sistemazione finale dell'area riportante le indicazioni che si intendono adottare per la salvaguardia del verde esistente.

#### **Art. 98.8 - Fasce di ambientazione e mitigazione delle infrastrutture di mobilità**

1. Gli ambiti individuati in cartografia con la sigla FRA, sono aree previste vicino alle infrastrutture varie con funzioni di protezione ambientale, il cui scopo preminente è quello di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore). Per la loro sistemazione deve quindi essere effettuata un'attenta distribuzione dei volumi degli elementi vegetali da utilizzare, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle semplici aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima ed inquinamenti, porterà ad aumentare la biodiversità, con la formazione di strutture adatte per l'insediamento di diverse specie vegetali selvatiche.

##### **Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:**

- Dimensioni : quelle indicate nella cartografia del PSC e del RUE da precisare in sede di POC;
- Copertura del suolo : aree boscate con radure e macchie arbustive;
- La possibilità di accedere a queste aree deve essere valutata caso per caso tenendo conto che la fruizione diretta non è la funzione principale di queste aree;
- Sono da evitare zone pavimentate impermeabili; gli eventuali percorsi devono avere preferibilmente pavimentazioni permeabili, od essere realizzati in terra battuta;

- La dotazione di attrezzature ed impianti deve essere limitata a quelli utilizzati per favorire la crescita della vegetazione: impianti di irrigazione «a perdere», pacciamatura, eventuali drenaggi; eventualmente si potranno avere impianti di illuminazione lungo i sentieri e percorsi;
  - Vegetazione : tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, secondo le tecniche della forestazione naturalistica, utilizzando esclusivamente piante autoctone ed impianti di semplice gestione;
  - Disegno : il progetto delle aree a verde protettivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, puntando a contemperare le esigenze di gestione meccanizzata con la maggiore «naturalità» possibile.
2. Il recupero ed il cambio d'uso degli edifici esistenti nelle FRA è condizionato alla messa in atto delle indispensabili misure di mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici ed è regolamentato nelle normative d'ambito relative alle infrastrutture per la mobilità.



### **CAPO III° - REQUISITI MINIMI FISICI E DI QUALITA' AMBIENTALE PER L'EDIFICAZIONE**

#### **ART. 99 - AMBITO E LIMITI DI APPLICAZIONE**

1. L'attività di trasformazione del suolo e l'attività edilizia nel territorio comunale sono regolate dalle disposizioni denominate "Requisiti cogenti" costituenti Allegato A al RUE nonché, per quanto da essi non previsto, dalle disposizioni di seguito elencate che individuano i "Requisiti minimi fisici e di qualità ambientale per l'edificazione" da applicarsi anche per gli interventi soggetti a titoli abilitativi rilasciati in base alle norme e alla strumentazione urbanistica del PRG previgente fatte salve dal RUE.
2. In ipotesi di contrasto tra le disposizioni richiamate al comma precedente, troveranno applicazione le disposizioni di cui all'Allegato A al RUE ("Requisiti cogenti").

#### **Art. 99.1 - Caratteristiche dei locali**

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

CATEGORIA A - comprendente i locali di abitazione;

CATEGORIA S - comprendente i locali accessori e di servizio.

2. Sono considerati locali di abitazione gli ambienti nei quali la permanenza delle persone ha carattere di abitualità o di continuità.

I locali di abitazione si suddividono nelle seguenti sottocategorie :

A1 a) soggiorni, pranzi, cucine, camere da letto;

b) uffici, aule scolastiche, sale da lettura, tavernetta e studio;

A2 a) negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

b) laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici in edifici di cura ed ospedalieri;

c) officine meccaniche, laboratori industriali ed artigianali, cucine per collettività ed altri ambienti di lavoro;

d) parti di autorimesse in cui si effettuano riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

e) magazzini, depositi o archivi il cui funzionamento comporti una prolungata permanenza delle persone.

3. Sono considerati locali accessori o di servizio gli ambienti in cui la permanenza delle persone non si prolunga oltre il tempo strettamente indispensabile allo svolgimento delle specifiche funzioni o delle operazioni a cui gli ambienti stessi sono destinati, sempre che tale permanenza non abbia carattere di abitualità o di continuità.

I locali accessori o di servizio si suddividono nelle seguenti sottocategorie :

S1 Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;

S2 a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie ovvero 10 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non si prolunghi oltre il tempo strettamente necessario per le operazioni di carico-scarico e di pulizia;

- d) lavanderie, stenditoi, legnaie e cantine;
  - e) stalle, porcilaie, ecc.;
- S3
- a) disimpegni inferiori a 12 metri quadrati;
  - b) ripostigli e magazzini inferiori a 5 metri quadrati;
  - c) vani scala colleganti solo due piani;
  - d) autorimesse;
  - e) locali per macchine con funzionamento automatico. Per tali locali sono fatte salve le speciali disposizioni più restrittive degli Enti preposti alla sorveglianza, al controllo e alla gestione degli impianti suddetti.
4. I locali non espressamente compresi negli elenchi precedenti saranno classificati in via analogica dall'Amministrazione Comunale, udito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

### **Art. 99.2 - Caratteristiche dei locali di abitazione ( Categoria A )**

1. Le misure minime lineari, superficiali e cubiche dei locali di abitazione compresi nella Categoria A non devono essere inferiori a:
  - metri lineari           2
  - metri quadrati        8
  - metri cubi             24.
2. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di Mq. 9 se per una persona e di Mq. 14 se per due persone.  
Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.
3. Gli alloggi monostanza devono avere una superficie minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28, se per una persona, e mq. 38 se per due persone.
4. Nelle nuove costruzioni i locali di categoria A debbono soddisfare il requisito della profondità in relazione al suo rapporto illuminante e aerante; pertanto tutti i locali di categoria A avranno profondità dei vani misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata minore o uguale a 2,5 volte l'altezza utile dei vani stessi.
5. Per i locali destinati a negozi, le misure minime lineari, superficiali e cubiche non devono essere inferiori a:
  - metri lineari           2,70
  - metri quadrati        20
  - metri cubi             60.
6. L'altezza netta minima dei locali di Categoria A non deve essere inferiore alle seguenti misure:
  - per i locali della Sottocategoria A1 – A2 a) – A2 b) : h = 2,70 ml.
  - per i locali della Sottocategoria A2 c) – A2 d) – A2 e) : h = 3,00 ml.
 I locali appartenenti alla Categoria A devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni. I rapporti illuminanti minimi tra le superfici finestrate e le superfici pavimentate dei locali delle Sottocategorie A1 e A2 non devono essere inferiori a 1/8, così come il rapporto aerante.
7. Le disposizioni precedenti non si applicano in caso di restauro o di risanamento conservativo di edifici vincolati ai sensi della legge 42/2004, ovvero classificati di valore storico - culturale - testimoniale dalle previsioni del PSC e del RUE.

### **Art. 99.3 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio ( Categoria S )**

1. L'altezza minima dei locali di Categoria S1 e S2 non deve essere inferiore a mt. 2,40. Per i locali compresi nella Sottocategoria S3 con destinazione ad autorimesse e capacità di parcheggio pari o inferiore a nove veicoli, l'altezza minima non deve essere inferiore a mt.

2,00, mentre per quelli con capacità di parcheggio superiore a nove veicoli l'altezza non può essere inferiore a mt. 2,40 con un minimo di mt. 2 sotto trave; per gli autosilo è consentita un'altezza di mt.1,80. I locali di Categoria S - ad eccezione di quelli compresi nella Sottocategoria S3 - devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni o da cavedi oppure devono essere dotati di impianti di ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

In ogni caso deve essere assicurata, prima che si diffondano, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione ( cucine, gabinetti, ecc. ).

2. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

3. Per i locali delle Sottocategorie S1 e S2 il rapporto illuminante minimo tra superficie finestrata e superficie netta di pavimento non deve essere inferiore a 1/12.

Per i locali della Sottocategoria S3 il rapporto aerante minimo tra superficie finestrata e superficie netta di pavimento non deve essere inferiore a 1/30.

In tali casi la superficie minima finestrata non potrà essere inferiore a mq. 0,40.

#### **Art. 99.4 - Chiostrine o cavedi e intercapedini**

1. La costruzione di chiostrine o cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi.

Le chiostrine o cavedi devono avere una superficie non inferiore ad un quindicesimo della somma delle superfici dei muri che le delimitano.

In ogni caso, la distanza minima intercorrente fra muri finestrati e muri non finestrati, ovvero fra opposti muri finestrati, non deve essere inferiore alle seguenti misure:

- a) ml. 3,00 se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 metri;
- b) ml. 4,00 se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 metri;
- c) ml. 4,50 se l'altezza della chiostrina è superiore a 16 metri.

2. Le chiostrine o cavedi devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.

3. I cavedi e le chiostrine potranno areare ed illuminare solo locali di Categoria S non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato, in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

#### **Art. 99.5 - Piani interrati o seminterrati**

1. I piani interrati e seminterrati devono essere destinati a locali compresi nella Categoria S.
2. I piani interrati possono essere destinati a locali compresi nella sottocategoria A2 soltanto nel caso in cui:
  - a) siano dotati di impianto di condizionamento;
  - b) l'altezza utile netta minima non sia inferiore a metri 3,00;
  - c) siano isolati dall'umidità.

3. I piani seminterrati possono essere destinati a locali compresi nella sottocategoria A2 soltanto nel caso in cui:
  - a) l'altezza utile netta minima non sia inferiore a metri 3,00;
  - b) l'intradosso del solaio sporga di almeno metri 1,50 rispetto alla quota marciapiede, ovvero siano dotati di impianto di ventilazione o di condizionamento nei casi in cui, rispettivamente, il rapporto illuminante sia compreso fra 1/8 e 1/12, oppure sia inferiore a 1/12.

#### **Art. 99.6 - Acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura adottato dall'Ente Gestore o secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

#### **Art. 99.7 - Acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.
2. Ove la fognatura comunale sia assente o non idonea a recepire acque bianche provenienti dai nuovi insediamenti, è obbligatoria l'adozione di misure di protezione idraulica del territorio da valutare di volta in volta in relazione alle specificità dell'intervento programmato, prevedendo, ove necessarie, idonee vasche volano di stoccaggio temporaneo delle piogge critiche da sottoporre al parere dei competenti uffici preposti al governo delle acque, all'ARPA e all'AUSL.
3. E' vietata la realizzazione di opere ed interventi senza adottare le necessarie misure di prevenzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee nonché la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione dell'Ente competente.
4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di permesso di costruire o di D.I.A., dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Tecnico di Bacino), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

#### **Art. 99.8 - Permeabilità dei suoli**

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime dettate al comma 6 del precedente articolo 98.7.
2. I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq 3 per

albero e, delimitata rispetto ai posti-auto, da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

## **CAPO II° - REQUISITI MINIMI PER IL DECORO DELL'EDIFICATO**

### **Art. 100.1 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di titolo abilitativo.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o di presentare la denuncia di inizio attività.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia.

### **Art. 100.2 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico - artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati di interesse storico-culturale-testimoniale o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.
5. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvengano durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e segnalati. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

### **Art. 100.3 - Elementi aggettanti delle facciate**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
  - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.

3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

#### **Art. 100.4 - Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal RUE, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

#### **Art. 100.5 - Coperture, canali di gronda, pluviali**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

#### **Art. 100.6 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici o marciapiedi, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 100.7 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

4. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

#### **Art. 100.8 - Strade, passaggi privati e cortili**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. I cortili, intesi come parti delle aree di pertinenza delle costruzioni non sistemate a verde permeabile o a parcheggi scoperti pavimentati in materiali filtranti, devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il deflusso delle acque meteoriche.
4. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
5. Le strade vicinali e gli spazi condominiali, anche se non gravati da uso pubblico, devono essere tenuti liberi da manufatti, opere, elementi di arredo e cartellonistica che possano in qualsiasi modo scoraggiarne l'uso da parte dei condomini e degli aventi diritto e renderne insicura l'utilizzazione.

#### **Art. 100.9 - Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici**

1. Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale, per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneo avviso alle aziende che esercitano quei servizi perché prendano gli opportuni provvedimenti.

#### **Art. 100.10 - Obbligo di ripristino delle strade**

1. Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio dovrà riconsegnare, perfettamente sgombra e ripulita, a sue cure e spese, l'area pubblica che venne racchiusa nell'assito e comunque occupata per la fabbrica.
2. Nell'ipotesi di mancato ripristino, tali opere saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del proprietario per il quale venne fatta la manomissione; detta spesa quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico, fatta in base ad apposita tariffa, dovrà essere trattenuta sul deposito cauzionale da effettuarsi all'atto della richiesta di occupazione del suolo pubblico e ove questo risulti insufficiente, dovrà essere rifiuta entro quindici giorni dalla notifica dell'avviso di pagamento che verrà fatta al proprietario.

#### **Art. 100.11 - Recinzioni**

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e alla tipologia prevalente del fronte strada. Per motivi di sicurezza o qualora ubicate in aderenza a marciapiedi di uso pubblico, non devono presentare fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada e dalle curve previste dal Codice della Strada, dal PSC e dal RUE, nonché richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale (si veda anche l'Art. 43).



3. Ogni intervento comporta la messa a norma rispetto alle distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada, dal PSC e dal RUE.

**Art. 100.12 - Numerazione civica**

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli 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).
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione ed è soggetta alle sanzioni previste.

## CAPO III° - ARREDO URBANO E OPERE MINORI

### ART. 101 – ELEMENTI DI ARREDO URBANO

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
  - a) cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
  - b) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
  - c) manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
  - d) arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc...);
  - e) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
  - f) bacheche;
  - g) fioriere;
  - h) mostre provvisorie.
2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
3. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

#### **Art. 101.1 - Cartellonistica**

1. Si rinvia alle vigenti disposizioni normative che disciplinano la materia, in attesa della approvazione di specifica disposizione regolamentare.

#### **Art. 101.2 - Insegne e targhe**

1. Si rinvia alle vigenti disposizioni normative che disciplinano la materia, in attesa della approvazione di specifica disposizione regolamentare.

#### **Art. 101.3 - Tende aggettanti**

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione.  
Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.
2. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro oggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno di 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.  
Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.
3. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:
  - essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;

- rientrare nel quadro dell'apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di cm. 20 per parte;
  - essere priva di pendagli e frange;
  - le tende aggettanti di uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere dello stesso materiale e presentare colori tra loro armonizzati;
  - le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
  - non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici.
4. L'amministrazione comunale si riserva di disporre, con apposito piano del colore del centro storico, eventuali materiali e colori obbligatori di tende da apporre nel centro storico medesimo.
5. Lungo i vicoli del centro storico di larghezza inferiore a ml. 5,00 non sono ammesse tende aggettanti di nessun tipo.
- Le tende poste a chiusura di loggiati devono essere posizionate al filo interno della struttura architettonica, ed in presenza di arcate, interessare esclusivamente la parte superiore dell'arco.

#### **Art. 101.4 - Bacheche**

1. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentito nei seguenti casi e limiti:
  - a) in corrispondenza di farmacie nelle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne delle dimensioni massime di cm. 30x50, anche luminose;
  - b) pubblici esercizi per l'apposizione del menu listino, possono utilizzare bacheche di massimo 50x60 cm anche luminose;
  - c) organi di pubblica amministrazione per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa a compiti di istituto in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione.
2. Le bacheche affisse a parete esterna ( prospettante su spazio pubblico, o comunque visibili su spazi pubblici ) devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di ml 1,00 di altezza, ml 1,20 di base, ml 0,15 di spessore.
3. Le bacheche non devono essere posizionate ad un'altezza superiore a ml 1,20 da terra.
4. In presenza di androni o portici le bacheche possono essere posizionate anche con appoggio al suolo purché non intralcino il pubblico passaggio e non abbiano ingombro superiore a ml 0,80 di larghezza del piedistallo d'appoggio a terra.
5. Le bacheche devono essere realizzate in legno, o in metallo, in armonia con i colori della facciata così come per i materiali della costruzione delle bacheche stesse.

#### **Art. 101.5 - Indicatori di pubblico interesse**

1. Per tali attività in deroga alle precedenti norme è ammesso l'uso di indicatori luminosi a "bandiera" purché unificati per forma, dimensioni, colore e logo per ciascuna tipologia di attività. Tali indicatori possono riportare solo il logo che esprime la categoria del servizio e non la denominazione per esteso delle attività.

#### **Art. 101.6 - Edicole e chioschi**

1. Per la vendita di giornali e riviste l'amministrazione comunale può concedere con apposita delibera consigliare soggetta a controllo di legittimità l'installazione su suolo pubblico o privato di manufatti chiusi specifici denominati edicole.
2. Detti manufatti dovranno avere superficie in pianta di non oltre 8 mq ed un'altezza massima di non oltre m 2,50.
3. I chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente purché venga mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a

m 2,00 intorno al manufatto, e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicap motori.

I chioschi e le edicole possono essere collocati su appositi spazi pubblici anche nel centro storico, purché non intralcino la viabilità in genere.

I chioschi e le edicole devono essere realizzati in materiale ligneo o in struttura di ferro e tamponamento in vetro o in ferro medesimo.

Devono inserirsi esteticamente nel contesto delle apparenze architettoniche e delle quinte sceniche che circondano la zona.

#### **Art. 101.7 - Fioriere**

1. La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad una attività di pubblico esercizio.

E' ammessa solo a titolo temporaneo e comunque immediatamente rimozionabile su richiesta dell'amministrazione pubblica.

Non sono ammessi contenitori in materiale plastico.

#### **Art. 101.8 - Mostre provvisorie**

1. Le mostre provvisorie su suolo pubblico in occasione di fiere e mercati sono consentite per un massimo di 7 giorni.

La concessione del suolo pubblico è subordinata al deposito di una cauzione a garanzia del ripristino dei luoghi e di eventuali danneggiamenti da parte delle maestranze che intendono esporre la loro merce.

Gli appositi spazi saranno concordati con l'ufficio tecnico comunale che regolamenterà tali esposizioni senza arrecare pregiudizio alla viabilità ordinaria e straordinaria (ambulanze, ecc.)

#### **Art. 101.9 - Distese pertinenziali ai pubblici esercizi su aree di uso pubblico**

1. Al fine di favorire interventi diretti al miglioramento della vivibilità e della attrattività delle aree urbanizzate attraverso il potenziamento e la riqualificazione della rete degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, i titolari di autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 8 della l.r. 26.7.2003 nr. 14 avranno facoltà di predisporre Progetti Unitari di Riqualificazione dei rispettivi esercizi mediante i quali proporre la realizzazione, su aree pubbliche o private da asservire temporaneamente ad uso pubblico finitime ai locali ai quali si riferisce l'autorizzazione, di strutture leggere e amovibili, anche coperte o chiuse, destinate ad ospitare distese di tavoli, sedie e impianti accessori finalizzati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
2. Al Progetto Unitario di Riqualificazione, nel caso in cui l'area di cui al comma 1, esterna al pubblico esercizio, sia privata e sulla stessa si preveda l'installazione dei manufatti di cui al capoverso 3b del comma 3, deve essere allegato atto unilaterale d'obbligo mediante il quale il richiedente (unitamente al proprietario dell'area, se diverso) s'impegna a stipulare con il Comune atto di costituzione gratuita di diritto di uso pubblico sull'area di sedime ove si propone la realizzazione delle strutture leggere e amovibili nonché sull'area eventualmente necessaria per raggiungerla, per il caso in cui sia autorizzato il rilascio del permesso di costruire e quale condizione di efficacia di detto rilascio. L'asservimento ad uso pubblico dell'area dovrà prevedere quali elementi costitutivi minimi obbligatori: l'impegno del Comune al rilascio di concessione amministrativa in favore del richiedente per la realizzazione della struttura leggera e amovibile sull'area oggetto della costituzione di uso pubblico; la decadenza della costituzione di uso pubblico al sessantesimo giorno successivo alla rinuncia, alla revoca, o comunque alla estinzione, per qualsiasi motivo, della concessione amministrativa di cui sopra e alla conseguente necessaria rimozione dei manufatti realizzati sull'area in forza della predetta concessione; l'obbligo per il richiedente (e per il proprietario dell'area, se diverso) di rimuovere ogni manufatto presente sull'area entro e non oltre il termine di giorni 30 dalla data di rinuncia, revoca o comunque estinzione della concessione amministrativa predetta; la indicazione delle

modalità di determinazione del canone di concessione da corrispondere al Comune da parte del concessionario.

3. Il Progetto Unitario di Riqualficazione dell'esercizio per quanto attiene la proposta di installazione sulle aree di cui al comma 1, si riferirà ad una o più delle seguenti tipologie:

3.a Manufatti precari

I manufatti destinati ad una presenza sul territorio limitata nel tempo potranno essere delle seguenti tipologie:

- TAVOLI E SEDIE

L'occupazione con tavoli e sedie priva di copertura rappresenta la soluzione minima di struttura finalizzata al servizio di somministrazione all'aperto.

- PEDANE, PAVIMENTAZIONI

Materiali o manufatti, facilmente amovibili e appoggiati semplicemente sul suolo. Dette sistemazioni potranno essere a raso o sopraelevate (pedane). Si intendono per pavimentazioni a raso quelle realizzate con piastrelle di tipo leggero, posate a secco su letto di sabbia (di norma in parchi o giardini). Si intendono per pavimentazioni sopraelevate quelle costituite da strutture mobili.

- FIORIERE ED ELEMENTI DI DELIMITAZIONE

Si intende per elemento di delimitazione qualsiasi manufatto atto ad individuare lo spazio autorizzato per l'occupazione di suolo pubblico o privato di uso pubblico.

- OMBRELLONI

Struttura portante con copertura in tela fornita di un solo punto di appoggio al suolo.

- TENDE A SBRACCIO

Uno o più teli retraibili in tessuto, posti all'esterno degli esercizi privi di punti di appoggio al suolo, semplicemente agganciati alla facciata.

3.b Strutture coperte (dehors)

Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili e smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, o privato gravato da uso pubblico, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di amministrazione, quali:

- COPERTURE A CAPANNO

Struttura costituita da una o più tende a falda inclinata, con guide fisse agganciate alla facciata e con montanti di appoggio al suolo.

- COPERTURE A DOPPIA FALDA - A DOPPIA CAPPOTTINA - A PADIGLIONE

Strutture con copertura a teli provviste di più punti di appoggio al suolo ed indipendenti dalla facciata dell'edificio di pertinenza.

- La struttura a doppia falda si presenta con due soluzioni:

1. con struttura centrale in modo da costituire una sorta di doppia tenda a sbraccio;
2. con montanti perimetrali e in genere, chiusure sui timpani dei due lati minori.

- La struttura a doppia cappottina si presenta con due soluzioni:

1. con struttura centrale e volta di forma semicilindrica aperta o chiusa in testata;
2. con montanti perimetrali e volta semicilindrica aperta in testata (tunnel).

- La struttura a padiglione si presenta, di massima, con due soluzioni:

1. a piccoli moduli ripetuti, con struttura metallica e/o lignea e copertura a piramide;
2. a pianta centrale varia, con struttura metallica e/o lignea a montanti perimetrali e copertura nervata e/o tesa.

- STRUTTURE TEMPORANEE CON POSSIBILITA' DI CHIUSURA STAGIONALE

Strutture composite che, seppure rispondenti ai requisiti della temporaneità, possono essere chiuse perimetralmente da superfici rigide e trasparenti in concomitanza con i mesi più freddi da utilizzarsi esclusivamente per la sosta e il consumo.

4. La presentazione del Progetto Unitario di Riqualficazione di cui al comma 1 e dell'allegato di cui al comma 2, ove necessario, costituisce adempimento preliminare necessario, posto a pena di inammissibilità, per il deposito di richiesta di rilascio di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività per la realizzazione delle strutture di cui al capoverso 3.b del comma 3 e, ove necessario, dei manufatti di cui al capoverso 3.a del medesimo comma 3.

5. Il rilascio dei titoli abilitativi di cui al comma 4 è subordinato alla valutazione positiva del Progetto Unitario di Riqualficazione da parte di un Gruppo di Lavoro, costituito in relazione a ciascun Progetto, composto dal Responsabile del Settore Pianificazione e Promozione del Territorio, dal Responsabile del Settore lavori pubblici, Patrimonio, Ambiente, dal Responsabile del Settore Polizia Municipale del Comune. Il Gruppo di Lavoro, previa acquisizione di parere di parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, valuterà la rispondenza del Progetto Unitario di Riqualficazione alle finalità e alle prescrizioni evidenziate, dal presente articolo 53.5 alla luce dei seguenti criteri, con esclusione della applicazione di parametri edilizi e urbanistici eventualmente previsti dal RUE in relazione all'area di sedime sulla quale è previsto l'intervento diversi rispetto a quelli individuati dal presente articolo 53.5:
- idoneità dei rapporti di convergenza, integrazione e connessione con il sistema delle dotazioni e degli spazi pubblici dell'intorno;
  - coerenza dell'intervento con il mantenimento di un adeguato equilibrio nell'assetto urbano;
  - congruità sotto i profili architettonico, estetico, di inserimento nel contesto di riferimento del prospettato intervento;
  - conformità alle prescrizioni e indicazioni di cui al presente articolo 53.5.
6. In caso di positiva valutazione, il Gruppo di Lavoro autorizzerà la presentazione della richiesta di rilascio del titolo abilitativo inerente l'intervento, se del caso indicando specifiche prescrizioni; in caso contrario comunicherà i motivi posti a base del diniego ai sensi dell'articolo 10 bis della l. 7.8.1990 n.r 241, assumendo successivamente il relativo provvedimento. La domanda di rilascio di titolo abilitativo che dovesse essere presentata anteriormente alla comunicazione del provvedimento di valutazione positiva del Gruppo di Lavoro sarà ad ogni effetto improcedibile sino alla adozione, da parte del Gruppo, della determinazione finale del procedimento.
7. L'efficacia della autorizzazione di cui al comma 6 è fissata in un anno dalla data del provvedimento; entro il termine predetto dovrà essere presentata richiesta di rilascio del titolo abilitativo. Decorso questo termine, il richiedente avrà l'onere di attivare un nuovo procedimento di valutazione, se del caso aggiornando i contenuti del Progetto Unitario di Riqualficazione.
8. L'autorizzazione di cui al comma 6 comporterà positiva valutazione in ordine alla conformità edilizia e urbanistica dell'intervento e ad essa dovrà uniformarsi il Responsabile del Servizio nella conduzione dell'istruttoria volta al rilascio del titolo abilitativo, ferma restando la necessità di completare l'istruttoria medesima in ordine agli ulteriori aspetti coinvolti dal rilascio del titolo abilitativo.
9. L'efficacia del titolo abilitativo, ove sussistano i presupposti per il suo rilascio, sarà sospensivamente condizionata alla costituzione gratuita in favore del Comune del diritto di uso pubblico sull'area di sedime dell'intervento e sulle aree eventualmente necessarie per raggiungerla dalla pubblica via di cui al comma 2 nonché al rilascio da parte del Comune una volta costituito detto diritto, di concessione amministrativa per la realizzazione sull'area medesima della struttura leggera e amovibile di cui al Progetto Unitario di Riqualficazione. Il titolo abilitativo conterrà esplicita indicazione della propria durata temporalmente limitata, coincidente con il permanere della concessione amministrativa per la realizzazione della struttura leggera di cui al presente comma 9, e del fatto che il titolo abilitativo decadrà in concomitanza con la rinuncia, revoca estinzione della concessione amministrativa di cui sopra.
10. Il Progetto Unitario di Riqualficazione e la successiva richiesta di rilascio di titolo abilitativo, per la realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 devono osservare le seguenti prescrizioni.
- 10.a Localizzazione.
- I manufatti precari e le strutture coperte potranno essere installati in aree pubbliche o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati (centro storico o urbano) o in territorio aperto, a servizio di un pubblico esercizio. Sono escluse, di norma e quindi da valutarsi a seconda dei casi, le zone pubbliche (quali aree verdi, aiuole, marciapiedi, sede stradale destinata alla pubblica circolazione nonché le zone adibite alla sosta dei veicoli e i posti auto) quando vi sia una sottrazione di spazi pubblici significativi alla fruizione collettiva. Le opere non devono recare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e relativo

Regolamento di Attuazione. Le strutture non devono interferire (per il funzionamento, l'utilizzo o la manutenzione) con reti tecniche o elementi di controllo, misuratori del servizio erogati, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione, ecc.) se non per i casi esplicitamente ammessi in sede di concessione. Nelle zone di pregio dovrà essere posta particolare attenzione nell'uso dei materiali, all'inserimento nel contesto, ad evitare compromissioni di carattere ambientale e visivo.

#### 10.b Obblighi e divieti

- Le strutture coperte devono rispettare i requisiti igienico-sanitari.
- L'occupazione è di norma da prevedersi, preferibilmente, entro le proiezioni del fronte dell'esercizio pubblico al cui servizio deve essere posta la struttura.
- L'occupazione deve essere eseguita all'interno della superficie concessa (quindi tavoli e sedie non devono fuoriuscire dallo spazio concesso per l'occupazione).
- E' obbligo del richiedente, quando ritenuto necessario dalla Amministrazione eseguire la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico, nonché il ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto.
- E' obbligo l'utilizzo di materiali o manufatti autoportanti, facilmente amovibili, smontabili (massimo entro 24 ore), appoggiati semplicemente al suolo e messi in sicurezza mediante ancoraggi facilmente amovibili.
- Ovunque è vietata la manomissione di suolo pubblico con gettate di cemento, posa fissa di materiali e pavimentazioni.
- E' vietato il taglio e la costipazione di radici affioranti.
- E' obbligo ottemperare alle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche.
- E' vietata la copertura (o comunque l'interferenza) di chiusini, botole, griglie di aerazione.
- In centro storico è vietato utilizzare tende, ombrelloni, pannelli recanti forme di pubblicità, salvo il nome o il logo dell'esercizio.
- E' fatto obbligo ai titolari della concessione di mantenere i manufatti precari e le strutture coperte sempre in perfetta efficienza tecnico-estetica, pena la revoca della concessione medesima.
- Lo spazio pubblico o di uso pubblico dato in concessione deve essere mantenuto in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza, di decoro e non deve essere adibito ad uso improprio.
- Nel caso in cui l'occupazione sia effettuata, anche parzialmente, sulla carreggiata, anche in vie pedonali o a traffico limitato, l'ingombro del manufatto deve essere tale da mantenere liberi da qualsiasi tipo di occupazione gli spazi necessari al traffico dei mezzi di soccorso (ambulanza, vigili del fuoco) e delle forze di polizia, oltre che dei mezzi adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani; detti spazi non devono comunque essere inferiori a metri lineari 3,50 salvo deroghe espressamente concordate con i Vigili del Fuoco ed approvate dal competente Servizio Comunale.

Nel caso in cui l'occupazione di suolo pubblico venga estesa anche nei mesi invernali è obbligatorio attenersi alle seguenti prescrizioni:

1. Obbligo di prevedere soluzioni di riscaldamento.
2. Divieto di installare pannelli o qualsiasi altra struttura non autorizzata.
3. Divieto di utilizzare l'area concessa come deposito invernale.

#### 10.c Manutenzione

Qualsiasi tipo di manufatto oggetto della presente disposizione deve essere sottoposto ad opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto approvato, al fine di mantenerlo in perfetto stato igienico-sanitario, di decoro, di sicurezza e non deve essere adibito ad usi diversi da quelli dichiarati con il Progetto Unitario di Riqualficazione. La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi sia dai manufatti che dalla loro mancata manutenzione resta a carico del titolare dell'autorizzazione. Tutte le componenti degli elementi costitutivi dei "dehors" e dei manufatti precari devono essere

mantenute sempre in ordine, pulite e funzionali. In caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale, previa verifica dell'inadempimento ed esperita specifica diffida, potrà procedere d'ufficio alla rimozione coatta di tutte le attrezzature deteriorate, con successivo addebito a carico dell'esercente, delle spese relative e di quant'altro occorresse per l'ottenimento dell'area in piena e libera disponibilità; fatta comunque salva e riservata ogni altra ragione per danni derivati o derivanti, ai sensi di legge. L'eventuale sostituzione di elementi di arredo con altri uguali ai precedenti per dimensione, forma e colore non richiede nuove autorizzazioni.

10.d Lavori nel sito o nel sottosuolo. Il suolo deve essere lasciato libero da tutti gli arredi con rimozioni a carico degli esercenti nei seguenti casi:

- a) ogni qualvolta nella località interessata debbano effettuarsi lavori per esecuzione di opere di pubblico interesse, manutenzione delle proprietà comunali, interventi di Enti erogatori di servizi o per interventi manutentivi, non realizzabili con soluzioni alternative, ove ha sede il pubblico esercizio. In tal caso l'Ente o il soggetto privato interessato provvederà a comunicare tempestivamente all'esercente, con nota formale, la data in cui il suolo dovrà essere reso libero. Tale comunicazione, qualora non comporti revoche della concessione o sospensive di lunga durata, dovrà essere recapitata almeno 15 gg. prima dell'inizio lavori;
- b) per l'effettuazione di lavori di pronto intervento che necessitano della rimozione immediata degli arredi, la comunicazione alla parte può aversi in forma urgente. Nel caso in cui non fosse possibile la comunicazione in forma urgente (chiusura esercizio) e l'Ente competente all'attività di pronto intervento fosse costretto a rimuovere le strutture, i costi dell'intervento di ripristino delle strutture devono essere a carico della proprietà delle stesse.

10.e Qualità architettonica delle strutture.

Il primo riferimento per la progettazione è la compatibilità estetico-ambientale. Il progetto dovrà tenere conto, oltre che del contesto ambientale circostante, anche di un eventuale coordinamento con interventi simili contigui. Le scelte dovranno ricadere su modelli e materiali appropriati al luogo avendo attenzione alla scelta dei colori. Il progetto dovrà essere improntato sulla massima leggerezza e trasparenza (forme geometriche primarie e utilizzo di ferro, vetro, legno, ...). I vetri utilizzati dovranno essere del tipo antinfortunistico o di sicurezza. I dehors dovranno avere una struttura leggera, un'altezza interna conforme alle prescrizioni del regolamento di igiene e comunque nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e gli elementi orizzontali a sostegno della copertura dovranno avere una sporgenza inferiore a m. 0,50. Gli ombrelloni dovranno essere scelti fra quelli con strutture di alta qualità e preferibilmente con copertura in tessuto. E' vietato l'utilizzo di teli fissi o mobili in plastica. Sono da privilegiare arredi con colori e toni in armonia con il contesto, in legno o in metallo con strutture leggere, forme e materiali tradizionali o contemporanei (con esclusione delle strutture in materiale plastico se non per un elevato design di qualità).

- La struttura portante, semplicemente appoggiata al suolo, e/o ancorata alle pareti degli edifici, con ganci ed attacchi amovibili e/o con tiranti di acciaio o altro materiale resistente, dovrà essere realizzata senza arrecare pregiudizio alla struttura principale e compromissione alla stessa. Dovrà essere posta in opera a secco, e cioè senza comportare l'esecuzione o demolizione di opere murarie quali getti in calcestruzzo, muri di mattone o altri materiali cementati da leganti idraulici o plastici. Dovrà trattarsi pertanto di struttura dotata di una capacità strutturale autonoma svincolata dal corpo principale. Potrà essere realizzata in ferro, alluminio verniciato o legno.
- La copertura dovrà essere di tipo leggero in tessuto impermeabilizzato o tela plastificata di colore naturale o altro colore da campionarsi, vetro di sicurezza, pannelli in legno. Dovrà essere prevista la regolare raccolta delle acque piovane, nonché la loro canalizzazione e deflusso ove necessario.
- Le tamponature dovranno essere fissate al suolo solo mediante ancoraggi amovibili posti in opera a secco, e cioè senza comportare l'esecuzione o demolizione di opere



murarie quali getti in calcestruzzo, muri di mattone o altri materiali cementati da leganti idraulici o plastici. Le tamponature dovranno essere di materiale trasparente (vetro di sicurezza) su tutti i lati e facilmente asportabili, in armonia con i profilati e con il contesto urbano, con la possibilità di utilizzare, per una altezza massima di cm. 100, materiali opachi. L'uso di materiali o colori alternativi, sia per la copertura che per la tamponatura, dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno. La quota di imposta del piano di calpestio non potrà superare la quota di +15 cm dalla quota stradale, altrimenti dovrà essere prevista una soluzione che rispetti le normative vigenti in materia di sicurezza. Le porte individuate come vie di esodo dovranno essere dimensionate in ragione della tipologia di attività e dell'affollamento, così come previsto dalla vigente normativa. La pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. I sistemi di adduzione e distribuzione degli impianti tecnologici realizzati dovranno essere il più possibile inglobati e mascherati tramite idonei accorgimenti ed i corpi tecnici andranno posizionati all'interno del locale. I corpi illuminanti dovranno essere schermati e protetti onde evitare infortuni causati da contatti accidentali. Inoltre i corpi illuminanti dovranno essere orientati e posizionati in modo tale da evitare fastidi alla normale fruizione dei luoghi comuni adiacenti. La temperatura del colore dovrà variare da un minimo di 1700 K ad un massimo di 6000 K. L'indice di resa del colore: RA>78.

- 10.f Sicurezza stradale. L'occupazione può essere effettuata sia rasente il muro che al margine del marciapiede o in adiacenza alle colonne/pilastrini se trattasi di spazio porticato. In ogni caso deve essere garantita una larghezza libera per il transito pedonale non inferiore a mt. 2.00, misurata tra il limite della carreggiata stradale, o dell'edificio, ed il piano verticale d'ingombro della struttura. Tale larghezza deve risultare libera da ostacoli o da interferenze per tutta la zona di transito e dovrà essere assicurata la continuità dei percorsi pedonali e l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'occupazione non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale presente. In corrispondenza di intersezioni stradali l'occupazione del suolo deve essere posta all'esterno del triangolo di visibilità, avente il vertice in corrispondenza della congiunzione fra i due lati (formati dai cordoli stessi), di lunghezza pari alla somma delle larghezze di entrambi i marciapiedi. Il terzo lato sarà costituito dal segmento di congiunzione fra i due lati precedentemente individuati.
- 10.g Danni arrecati. Qualsiasi danno arrecato ai cittadini, al suolo pubblico o a proprietà private dagli elementi esposti deve essere risarcito dal concessionario. Qualora in conseguenza dell'installazione delle strutture siano provocati danni alla sede stradale, alla pavimentazione stradale, alle alberature e al patrimonio verde o altro di proprietà pubblica, questi devono essere ripristinati mediante esecuzione di specifici interventi a carico del concessionario dell'area secondo le indicazioni fornite dal Settore Lavori Pubblici del Comune. In caso di inerzia vi provvederà direttamente l'Amministrazione Comunale con spese addebitate a totale carico del concessionario oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalle normative vigenti.

#### **Art. 101.10 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici**

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando

apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.

3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici.
4. Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera.).

## TITOLO VII° - FUNZIONI ED USI URBANISTICI

### ART. 102 – ARTICOLAZIONE E DEFINIZIONE

1. Gli usi previsti o ammessi nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale, sono articolati nelle seguenti categorie funzionali :
  - 1 - Funzioni residenziali;
  - 2 - Funzioni sociali a livello di quartiere;
  - 3 - Funzioni commerciali al dettaglio;
  - 4 - Funzioni terziarie;
  - 5 - Funzioni produttive urbane;
  - 6 - Funzioni produttive agricole;
  - 7 - Funzioni speciali.
2. L'elenco degli usi si utilizza:
  - per definire gli usi previsti e/o gli usi complementari e compatibili (ed eventualmente gli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito, area o zona individuata dagli strumenti urbanistici comunali;
  - per definire i requisiti urbanistici necessari per un determinato uso;
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
3. Eventuali usi non espressamente indicati dalle presenti norme potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti dalla normativa del PSC e del RUE che hanno analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.
4. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti norme per ciascun ambito, area o zona, si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto riportato nelle specifiche norme d'ambito, d'area o di zona, le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde pubblico ed i percorsi pedonali e ciclabili.
5. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.
6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero; in assenza o indeterminazione del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.
7. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in ambito agricolo che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturare con concessione edilizia o "permesso di costruire" gratuito ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28.1.1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella di residenza agricola.
8. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dal PSC o dal POC, in quanto compatibile con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, è disciplinata dal presente RUE. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal PSC per ciascun ambito, area o zona.
9. Ai sensi del comma 6 dell'art. 26 della L.R. 31/2002, non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa purché comunque compreso entro i 30 mq; non costituisce altresì mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro

il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

10. È attuato liberamente il cambio d'uso da "Esercizi di vicinato" uso 3.1 a "Botteghe" uso 4.1. limitatamente all'artigianato di servizio compatibile dal punto di vista igienico – sanitario ed ambientale in conformità alla vigente legislazione in materia di tutela dal rumore e dal rischio di inquinamento.

### **Art. 102.1 – Funzioni residenziali (1)**

**Abitazioni private (uso 1.1):** questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali.

**Abitazioni collettive (uso 1.2):** questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n°560/1991.

### **Art. 102.2 - Funzioni sociali a livello di quartiere (2)**

**Asili nido e scuole materne (uso 2.1):** questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

**Scuole dell'obbligo (uso 2.2):** questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

**Servizi collettivi di quartiere (uso 2.3):** questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.

**Servizi religiosi (uso 2.4):** questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

**Attrezzature del verde (uso 2.5):** questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2.

### **Art. 102.3 - Funzioni commerciali al dettaglio (3)**

(in base alla tipologia dimensionale)

**Esercizi di vicinato (uso 3.1):** questo uso comprende le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di piccola dimensione, aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq..

**Medio piccole strutture di vendita (uso 3.2):** questo uso comprende gli esercizi ed i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 1.500 mq..

**Medio grandi strutture di vendita (uso 3.3):** questo uso comprende gli esercizi e i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. e fino a 2.500 mq..

**Grandi strutture di vendita (uso 3.4):** questo uso comprende le attività commerciali aventi

superficie di vendita superiori a 2.500 mq..

#### **Art. 102.4 - Funzioni terziarie (4)**

**Botteghe (uso 4.1):** questo uso comprende le botteghe dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e sono con essi compatibili dal punto di vista igienico – sanitario ed ambientale in conformità alla vigente legislazione in materia di tutela dal rumore e dal rischio di inquinamento.

**Pubblici esercizi (uso 4.2):** questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

**Uffici e studi (uso 4.3):** questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

**Attrezzature amministrative e direzionali (uso 4.4):** questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SU > 300 mq..

**Attrezzature espositive (uso 4.5):** questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

**Attrezzature ricettive (uso 4.6):** questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

**Attrezzature per l'istruzione superiore (uso 4.7):** questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

**Attrezzature sociosanitarie (uso 4.8):** questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

**Attrezzature culturali (uso 4.9):** questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

**Attrezzature per lo spettacolo (uso 4.10):** questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

**Attrezzature sportive-ricreative (uso 4.11):** questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, con i relativi impianti, club-house, sale per ritrovo e riunioni, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

**Attrezzature per la mobilità (uso 4.12):** questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari.

**Attrezzature tecniche e tecnologiche (uso 4.13):** questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

#### **Art. 102.5 – Funzioni produttive urbane (5)**

**Opifici artigiani (uso 5.1):** questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili.

**Impianti industriali (uso 5.2):** questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

**Terziario produttivo avanzato (uso 5.3):** questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

**Magazzini e depositi (uso 5.4):** questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

#### **Art. 102.6 – Funzioni produttive agricole (6)**

**Abitazioni agricole (uso 6.1):** questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi della legislazione vigente; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n° 26/1994 (e relativo Regolamento Regionale n° 11/1996).

**Servizi agricoli (uso 6.2):** questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo.

**Allevamenti aziendali (uso 6.3):** questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata che disponga di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con l'attività di allevamento e di coltivazione del fondo ogni 340 Kg/Ha/anno di azoto contenuto negli effluenti di allevamento, come definiti all'art. 2 della L. Rg. 50/95 e s.m.i..

**Impianti zootecnici intensivi (uso 6.4):** questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere nei quali è superato il carico di bestiame per ettaro di cui al punto precedente. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del RUE,

salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, definito in UBA (unità bestiame adulto), ed è correlata alla superficie foraggiera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti in azienda.

**Impianti agroalimentari (uso 6.5):** questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

**Impianti tecnici complementari (uso 6.6):** questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

**Serre fisse (uso 6.7):** questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

**Allevamenti ittici (uso 6.8):** questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

**Contenitori per il liquame a cielo aperto (uso 6.9):** questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei contenitori per il liquame a cielo aperto zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di cui alla D.G.R. n° 3003 del 25/10/95 adottata in attuazione della L.R. n° 50/95.

#### **Art. 102.7 - Funzioni speciali (7)**

**Infrastrutture per il territorio (uso 7.1):** questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

**Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (uso 7.2):** questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del. Reg. E.R. n° 848/1992.

**Orti urbani (uso 7.3):** questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

**Impianti per la distribuzione carburanti e servizi auto (uso 7.4):** questo uso comprende le diverse tipologie di impianti per la distribuzione carburanti al servizio diretto della rete stradale, nonché i servizi all'auto e all'automobilista.

**Attività estrattive (uso 7.5):** questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

**Campeggi e campi nomadi (uso 7.6):** questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

**Allestimenti cimiteriali (uso 7.7):** questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.



## **PARTE SECONDA**

### **REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA DELLE TRASFORMAZIONI**

#### **TITOLO I° – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

##### **CAPO I° - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO-CULTURALE TESTIMONIALE**

#### **ART. 103 – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. La presente disciplina particolareggiata, redatta ai sensi degli Artt. A-7 e A-9 della Legge Regionale n° 20/2000 e dell'Art. 5 della Legge Regionale n° 31/2002, si applica agli insediamenti storici : Centro Storico Urbano (CS); Nuclei Storici (NS) di cui all'Art. 16 delle NTA del PSC e agli edifici di valore storico – culturale – testimoniale : "EM" edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004; "ES" edifici di interesse storico - architettonico; "EA" edifici di valore ambientale – testimoniale di cui all'Art. 14 delle NTA del PSC, tutti evidenziati negli elaborati grafici del R.U.E..
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale - testimoniale esterno ai perimetri degli insediamenti storici "CS" e "NS", si attuano nel rispetto delle categorie normative evidenziate nelle schede operative della conservazione attraverso il combinato disposto della presente disciplina particolareggiata e degli articoli relativi ai diversi ambiti e zone di PSC, di R.U.E. e di POC in cui i singoli edifici ed immobili ricadono.
3. In caso di contrasto tra P.S.C. e disciplina particolareggiata, prevale la disciplina particolareggiata cui si deve fare riferimento anche per valutare le eventuali richieste di trasformazione della destinazione d'uso prevalente degli immobili esistente nello stato di fatto.

#### **Art. 103.1 – Modalità di presentazione dei progetti di recupero**

1. Le domande di permesso di costruire e le D.I.A. nei centri storici, nei nuclei storici e relative al patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale, oltre che dalla documentazione richiesta per i diversi titoli abilitativi dal RUE, dovranno essere corredate anche dai seguenti elaborati ed elementi di analisi e progettuali specifici:
  - a) rilievo quotato dallo stato di fatto in scala 1:50 degli edifici classificati di valore monumentale sottoposti a restauro scientifico, con piante, prospetti interni ed esterni, evidenziazione delle destinazioni d'uso di ogni vano, visualizzazione dei sistemi di copertura e dei materiali, sezioni significative in numero sufficiente per una corretta lettura tipologica dell'edificio;
  - b) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 per gli edifici di interesse storico - architettonico assoggettati a restauro e risanamento conservativo di tipo "A" o "B", con obbligo di rappresentazione dei medesimi elementi di cui alla precedente lettera a);
  - c) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:200 per tutti gli altri edifici, eventualmente tramite l'assemblaggio delle planimetrie di accatastamento per gli edifici privi di valore;
  - d) rilievo delle aree esterne di pertinenza con la visualizzazione degli elementi qualificanti il carattere ambientale delle aree medesime (quali ad esempio alberature, recinzioni, fontane, tipi di pavimentazioni ed eventuali ulteriori elementi di arredo urbano) con obbligo di inquadrare l'intervento nel contesto urbanizzato per una profondità idonea a comprendervi le unità immobiliari e/o gli spazi pubblici confinanti su tutti i lati del perimetro che racchiude l'unità d'intervento; nel caso di edifici isolati il rilievo dello stato di fatto dovrà comprendere anche i

fabbricati e le aree contigue agli immobili interessati all'intervento per una profondità minima di m. 50 a partire dal perimetro del fabbricato oggetto d'intervento;

- e) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'esterno e agli interni degli immobili con ripresa dei particolari costruttivi significativi.
2. Nel caso d'intervento su immobili recuperati o ristrutturati per fini produttivi agricoli vanno presentati anche gli elaborati specificatamente richiesti per gli ambiti rurali ed i progetti edilizi dovranno essere elaborati nel rispetto dei combinati disposti della presente disciplina particolareggiata e delle norme relative allo specifico ambito e/o zona in cui l'edificio da recuperare ricade.
  3. Per gli interventi assoggettati a PUA o a titoli abilitativi subordinati a convenzione attuativa, la documentazione andrà ulteriormente integrata con la convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione eventualmente a carico dei soggetti richiedenti e con gli stralci del piano urbanistico attuativo che si riterranno opportuni.
  4. Le DIA o i permessi di costruire relativi ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 dovranno essere corredati dai prescritti pareri della Soprintendenza ai Monumenti dell'Emilia Romagna e/o dai pareri resi obbligatori da specifiche Leggi Nazionali e Regionali in materia di tutela delle cose di interesse artistico.

#### **Art. 103.2 – Opere di urbanizzazione primaria ed aree di cessione nei centri storici e nei nuclei storici**

1. Le aree per opere di urbanizzazione primaria, da cedere gratuitamente al Comune nei casi di recupero con aumento di carico urbanistico o modifica di destinazione d'uso, sono pari a 15 mq/37 mq di SU da destinarsi a parcheggi pubblici, più eventuali spazi pubblici o di uso pubblico per il miglioramento dell'accessibilità veicolare e ciclopedonale.
2. Nel caso di ristrutturazione urbanistica valgono le prescrizioni relative ai singoli comparti contenute negli strumenti preventivi eventualmente vigenti alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata ovvero approvati anche successivamente nei modi di legge.
3. Quando per la particolare conformazione degli edifici e delle aree pertinenziali sottoposti ad interventi di carattere conservativo non sia possibile il reperimento delle aree standard nella misura predetta, ne è consentita la monetizzazione nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 83 precedente.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica con interventi di demolizione e ricostruzione, da attuare obbligatoriamente tramite PUA, la quota di aree standard è elevata a 30 mq/37 mq di SU di cui 15 mq/37 mq di SU da destinarsi obbligatoriamente a parcheggi pubblici da reperire in sede di intervento e 15 mq/37 mq di SU da destinarsi a verde pubblico e/o a spazi pubblici per i quali, in caso di impossibilità fisica del reperimento, è ammessa la monetizzazione nelle forme di legge.

#### **Art. 103.3 – Modalità di attuazione**

1. Le modalità di attuazione della presente disciplina, indipendentemente dall'ambito o dalla zona specifica di PSC, RUE e POC in cui ricade il patrimonio edilizio da recuperare, si articolano secondo i seguenti criteri:
  - a) intervento diretto al di fuori del POC, attraverso i titoli abilitativi previsti per le diverse casistiche negli articoli del Titolo III° capo III° delle presenti norme;
  - b) PUA ed inserimento nel POC, in attuazione di accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno fare ricorso agli strumenti preventivi di cui al successivo Art 103.5.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di realizzazione di opere interne si attuano sempre per intervento diretto relativo alle singole unità immobiliari interessate, fatti salvi i diritti dei confinanti e degli eventuali condomini.
3. Gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria si possono attuare :
  - a) Ambiti "CS" e "NS" : per intervento diretto relativo ad almeno una unità edilizia, nel rispetto delle unità minime evidenziate negli elaborati cartografici della disciplina particolareggiata; dette unità minime d'intervento, ove non siano coincidenti con i limiti fisici e/o catastali delle unità edilizie, potranno essere corrette previo inoltro della domanda di valutazione preventiva di cui all'Art. 53.3;
  - b) Edifici esterni agli ambiti "CS" e "NS" : per intervento diretto relativo ad almeno una unità edilizia secondo unità minime da concordare con i competenti uffici comunali attraverso la valutazione preventiva di cui all'Art. 53.3;
  - c) Per intervento preventivo (PUA) nei casi previsti dal successivo Art. 103.5.

#### **Art. 103.4 – Intervento diretto e progettazione per fasi**

1. Le unità minime d'intervento diretto individuate negli elaborati grafici della disciplina particolareggiata relativi agli ambiti "CS" e "NS" e quelle relative agli immobili esterni a detti ambiti, devono essere oggetto di un unico titolo abilitativo sotteso da un progetto unitario che rispetti le categorie normative d'intervento assegnate dal RUE.
2. Ove tuttavia, per la complessità del tessuto edilizio e/o per le stratificazioni delle proprietà, si rendesse indispensabile favorire interventi di recupero più articolati, potranno essere consentiti interventi frazionati secondo fasi successive il cui livello minimo potrà essere riferito all'unità immobiliare. Ciascuno di detti livelli minimi potrà essere oggetto di uno specifico titolo abilitativo inquadrato in un progetto riguardante il complesso degli immobili compresi nell'unità minima d'intervento.
3. In tal caso è richiesto il permesso di costruire articolato per fasi ed è prescritta la presentazione del progetto esecutivo relativo alla fase d'intervento per la quale si richiede il titolo abilitativo ed il suo inquadramento esteso all'unità minima d'intervento nella scala 1:200 con lo scopo di consentire la verifica di compatibilità tra le soluzioni progettuali adottate per la fase d'intervento e le prescrizioni della disciplina particolareggiata relative all'unità minima d'intervento interessata dal progetto di fase.

#### **Art. 103.5 - Intervento preventivo per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale-testimoniale**

1. Gli interventi urbanistici preventivi possono essere adottati dall'Amministrazione Comunale tramite PUA ed inserimento nel POC, eventualmente anche su proposta dei privati, in tutte le aree sottoposte a disciplina particolareggiata, tutte le volte che per un più razionale coordinamento dell'attività edificatoria si rende necessario coinvolgere nei progetti più unità minime d'intervento diretto ovvero attivare progetti di ristrutturazione urbanistica per reperire spazi pubblici o di uso pubblico funzionali alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti.
2. Gli interventi urbanistici preventivi, attraverso un approfondimento delle analisi e una più capillare lettura filologica degli immobili, potranno prevedere categorie normative d'intervento e vincoli tipologici diversi da quelli riportati nelle tavole della disciplina particolareggiata ivi comprese possibilità di demolizione e ricostruzione degli immobili chiaramente privi di valore o in contrasto con l'ambiente storico. Tali modifiche dovranno essere formate/approvate ai sensi di legge.
3. In sede di elaborazione dei piani attuativi preventivi di cui al presente articolo andranno definite le unità minime d'intervento da assoggettare a convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per la cessione delle aree pubbliche eventualmente

previste nel comparto; il piano urbanistico attuativo preciserà anche i limiti di altezza e gli indici fondiari da osservare nei casi di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore e di edificazione delle aree libere, fermo restando che il volume utile costruibile non potrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona storica (ambiti "CS" e "NS") in cui l'intervento ricade e in nessun caso potrà superare il volume lordo dei contenitori oggetto del P.U.A.

#### **Art. 103.6 - Prescrizioni tecniche per gli interventi edilizi di recupero**

1. In tutte le unità edilizie soggette a restauro scientifico (RS) e a restauro e risanamento conservativo tipo "A" (RA) dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive e i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

##### **a) PARTI STRUTTURALI:**

- Le strutture murarie portanti verticali interne ed esterne, devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, nel rispetto tuttavia delle indicazioni contenute nella definizione delle categorie normative d'intervento RS e RA; in caso di documentata irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione e/o per esigenze di consolidamento antisismico, sono consentite, previo parere favorevole degli uffici comunali competenti, parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.
  - Le strutture orizzontali devono essere conservate; sono ammessi tuttavia consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale quando sia dimostrata, attraverso perizia tecnica da convalidare da parte degli uffici comunali competenti, l'impossibilità tecnica del mantenimento delle strutture esistenti o la loro pericolosità per la sicurezza pubblica e degli addetti al cantiere.
  - I corpi scala originari ed i soffitti a volte, a botte o a crociera, vanno conservati nella loro posizione originaria così come vanno conservati le pilastrature, i portici, i loggiati, gli androni dell'impianto originario non ancora trasformati; quelli trasformati, ove possibile, vanno ripristinati.
  - Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente; sono ammesse piccole aperture con infissi disposti sul piano di falda, purché abbiano dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti.
- Per i servizi igienici e altri locali di servizio potrà essere consentito un lucernario di dimensione non superiore a mq. 0,50.

##### **b) PARTI NON STRUTTURALI:**

- È prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi, piagne o altri materiali in uso nella tradizione costruttiva storica locale; le antenne radiotelevisive dovranno essere non più di una per unità edilizia; non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc. non appartenenti all'impianto originario, dovrà essere valutata dalla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in sede di progetto; è prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti; nei casi in cui in base alla presente disciplina è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere comunque proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione; le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata verniciata.
- È prescritta la conservazione delle murature in pietra a vista, mentre potrà essere ammesso il rivestimento delle murature non in pietra con intonaco a base di calce; la soluzione "a mattoni a faccia vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture, mentre vanno eliminati i rivestimenti aggiunti in epoche successive quando risultino in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi; le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio; sono vietati rivestimenti con malta di cemento (salvo gli zoccoli degli edifici) e l'uso di tinte e materiali sintetici lavabili; il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nel quale è inserita l'unità edilizia oggetto d'intervento, che sia sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori

caratterizzanti l'ambiente; esso dovrà essere comunque concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco nel rispetto dei contenuti prescrittivi del piano del colore eventualmente vigente.

- Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, ecc., deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento e indurimento della pietra; solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra e lavorazione dello stesso tipo; in tali casi gli elementi antichi di particolare pregio, pur potendo essere rimossi, dovranno essere conservati.
- I fregi, le parti in ferro ed anche le decorazioni tipiche dell'edilizia novecentesca o "liberty" vanno conservati e ripristinati con materiali analoghi a quelli originari.
- Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizione e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico - critica dell'unità non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti in quanto quella esistente è contrastante con i caratteri tipologici dell'unità edilizia o non risponde alle esigenze funzionali dello schema distributivo di progetto; gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali (legno verniciato o naturale, con esclusione delle essenze esotiche) e dei rapporti dimensionali tipici nonché dei ritmi compositivi propri del tipo edilizio interessato; è vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato; l'oscuramento esterno, se realizzato a persiane, dovrà essere del tipo all'italiana; non è ammesso l'uso di serrande ed avvolgibili.
- Le parti in ferro che vengono sostituite dovranno essere realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti) evitando il ricorso alla saldatura per quanto possibile. Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intera fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

#### c) PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA:

- Il rivestimento delle superfici di calpestio delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento).
- La pavimentazione originaria dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata; quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come la pietra, l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato; nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono e comunque andranno salvaguardate quelle dei giardini storici e/o vincolate per la loro particolare bellezza; dovranno essere conservati e valorizzati negli interventi diretti gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

#### d) IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE:

- È ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i servizi igienici e le cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata; l'inserimento di ascensori o montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di suo utilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico e architettonico. Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno); ciò vale anche per l'eventuale rifacimento o la realizzazione ex - novo di scale e soppalchi.

2. In tutte le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo di tipo B (RB), tanto per le tecnologie costruttive e i materiali da costruzione quanto per le modalità dell'intervento di recupero, andranno osservate le indicazioni di cui alle lettere a); b) e c) del precedente comma 1, ferma restando tuttavia la facoltà dell'Organo comunale competente di assentire interventi di recupero più decisamente orientati al rinnovo strutturale e funzionale delle unità immobiliari e

edilizie, previo parere favorevole alla proposta da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

3. In tutte le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia vanno rispettate le indicazioni d'intervento contenute nella definizione degli interventi di "Ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica" (RVP – Art. 22 delle presenti norme) e di "Ristrutturazione edilizia" (RE – Art. 23 delle presenti norme) con facoltà dell'Organo comunale competente di richiedere il rispetto, anche parziale, delle prescrizioni tecniche per gli interventi edilizi di cui al comma 2 del presente articolo in rapporto alla consistenza e alla documentata qualità degli elementi tipologici eventualmente presenti nello stato di fatto.
4. Più in particolare in tutte le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia (RE), dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali dell'ambito storico, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche indicate al 1° comma quando trattasi di unità edilizie di limitate dimensioni che sono inserite in una cortina omogenea, mentre nel caso di interventi più ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, è ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne.
5. Per la realizzazione di negozi, uffici, banche e spazi commerciali in genere, con particolare riferimento alle vetrine e agli ingressi, dovrà essere data preferenza a materiali tradizionali, quali il ferro ed il legno, ma sono ammesse anche le leghe pesanti e le combinazioni ferro - legno; le chiusure esterne dovranno essere preferibilmente in legno oppure vetro di sicurezza e leghe pesanti verniciate; sono in ogni caso esclusi i serramenti anodizzati, le tapparelle o avvolgibili, le saracinesche, mentre nelle unità edilizie di impianto novecentesco possono essere consentiti cancelletti in ferro di disegno congruente con i caratteri stilistici delle costruzioni. Anche le insegne dovranno essere adeguate al carattere ambientale dell'ambito storico e armoniche rispetto ai caratteri stilistici delle costruzioni interessate.

#### **Art. 103.7 - Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano**

1. Tutti gli interventi di arredo urbano e di sistemazione degli spazi pavimentati scoperti dovranno essere realizzati nell'ambito di programmi concordati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle indicazioni contenute nei Piani dell'arredo urbano e del colore eventualmente vigenti.
2. In particolare per quanto riguarda la sistemazione delle piazze pubbliche è prescritta l'adozione di un progetto di intervento di iniziativa pubblica che definirà l'uso e la sistemazione degli spazi scoperti, i tipi di pavimentazione e gli elementi di arredo urbano, l'eventuale sistemazione delle cortine edificate che delimitano la piazza in armonia con le categorie normative d'intervento previste nella presente disciplina.
3. La sistemazione o il rifacimento delle superfici destinate alla pubblica viabilità e a pedonali pubblici andrà operata tenendo conto dei tipi di pavimentazione originari desumibili da foto d'epoca o da saggi fatti allo scopo e ciò al fine di ripristinarli ove possibile e di adottare materiali più consoni al carattere storico degli insediamenti.
4. Nell'ambito degli interventi preventivi le nuove pavimentazioni di strade, percorsi pedonali, androni e portici vanno fatte utilizzando materiali omogenei ed escludendo possibilmente l'asfalto, il battuto di cemento, i materiali ceramici e sintetici.

#### **Art. 103.8 - Modalità di attuazione degli scavi di fondazione e degli scantinati**

1. Sono di norma vietati gli scavi tesi alla formazione di nuovi scantinati, fatta eccezione per gli immobili compresi in strumenti urbanistici preventivi.
2. Nel caso in cui debbano essere eseguiti scavi per la formazione di rampe, drenaggi, adeguamento delle altezze dei locali esistenti al piano terra, vanno osservate tutte le precauzioni ed attenzioni necessarie alla salvaguardia di eventuali reperti archeologici e delle

strutture edilizie originarie, nel rispetto delle disposizioni della legislazione vigente in materia di tutela del patrimonio artistico e delle bellezze naturali.

3. Nel caso in cui si proceda per interventi di demolizione e ricostruzione e si rendano necessari scavi di fondazione o di sottofondazione è sempre prescritta la presentazione di una relazione geotecnica e idrogeologica che valuti con prove in "situ" le interferenze degli scavi con le strutture edificate circostanti ed indichi gli accorgimenti da adottare per evitare lesioni nei fabbricati circostanti.

#### **Art. 103.9 - Modalità di cessione degli spazi pubblici e convenzionamento degli usi pubblici**

1. Quando le previsioni grafiche della presente disciplina evidenziano spazi pubblici o di uso pubblico, il titolo abilitativo relativo all'unità minima d'intervento in cui detti spazi ricadono è subordinato alla loro cessione al Comune tramite apposito atto convenzionale.
2. Nelle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, la individuazione degli spazi pubblici e la loro cessione al Comune sarà fatta e regolamentata in sede di P.U.A.; in quella sede potranno altresì essere individuati anche spazi privati da assoggettare ad uso pubblico con obbligo di prevedere tale regime d'uso almeno per gli androni ed i percorsi veicolari che servono a migliorare il sistema di mobilità e a rendere accessibili spazi collettivi o di uso condominiale interclusi.

#### **Art. 103.10 – Possibilità d'intervento per il miglioramento del sistema di mobilità e dei parcheggi pubblici**

1. Nelle aree soggette a disciplina particolareggiata, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono concorrere, pur nel rispetto delle tipologie di interesse storico – culturale - testimoniale, al miglioramento delle condizioni di mobilità (ciclabile, pedonale ed anche veicolare) ed alla qualificazione del sistema dei parcheggi e dei servizi residenziali con particolare riferimento alle autorimesse coperte.
2. A tal fine e nella prospettiva di giungere alla pedonalizzazione delle piazze pubbliche di rilievo storico - ambientale, di migliorare le condizioni della viabilità di attraversamento, di incrementare la dotazione dei parcheggi e di autorimesse coperte, di ricavare spazi pubblici o di uso pubblico per il sistema di viabilità ciclabile e/o pedonale, l'Amministrazione Comunale potrà concordare con i privati la cessione al Comune di spazi pubblici, la realizzazione di autorimesse coperte anche su aree libere nel rispetto degli impianti tipologici significativi e dei caratteri ambientali degli ambiti storici, l'ampliamento e/o la rettifica delle sedi viarie nel rispetto delle cortine edificate di valore storico - architettonico.

#### **Art. 103.11 – Principi generali per le trasformazioni d'uso nel recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale - testimoniale**

1. Le destinazioni d'uso prevalenti rilevate nello stato di fatto per le unità edilizie soggette a disciplina particolareggiata vengono indicate nelle Tavv. P2 – R.U.E. relativamente agli ambiti "CS" e "NS" e nelle schede di rilevamento del patrimonio edilizio per la formazione del Quadro Conoscitivo del PSC relativamente agli edifici di valore storico – culturale – testimoniale esterni agli ambiti "CS" e "NS", mentre le destinazioni di progetto vengono regolamentate nella presente disciplina tenendo conto del valore architettonico degli edifici e della loro classificazione tipologica.
2. Le destinazioni d'uso di progetto che comportano cambio d'uso devono essere valutate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e devono essere orientate ai seguenti obiettivi:
  - a) Mantenere le dotazioni territoriali ed i servizi esistenti e, ove possibile, incrementarli; dette dotazioni territoriali sono evidenziate nelle tavole del RUE e della disciplina particolareggiata con specifiche simbologie;

- b) Incrementare la funzione residenziale e ricettiva alberghiera degli ambiti "CS" pur ammettendosi la conservazione degli edifici con funzioni specialistiche e quelli in cui si esercitano attività commerciali - direzionali e produttive compatibili con la residenza;
  - c) Favorire il recupero per funzioni residenziali, per l'artigianato di servizio o produttivo compatibile con la residenza, per funzioni agrituristiche e ricettive diffuse negli ambiti "NS";
  - d) Favorire il recupero per funzioni di residenza civile negli edifici esterni agli ambiti "CS" ed "NS" non più funzionali all'attività produttiva agricola, oppure il riutilizzo per fini agricoli e agrituristiche dei contenitori edilizi di valore storico - culturale - testimoniale ancora asserviti a fondo agricolo.
3. Per gli edifici o complessi ricettivi a carattere alberghiero quali alberghi, residenze turistiche - alberghiere, pensioni, locande, le funzioni e gli usi ammessi, nonché i criteri da adottare per le eventuali trasformazioni dello stato di fatto, sono gli stessi riportati all'Art.107.3, fatte salve le disposizioni più restrittive discendenti dall'applicazione della categoria d'intervento stabilita nel RUE per ciascuna unità minima d'intervento.

### **Art. 103.12 – Destinazioni d'uso di progetto negli ambiti "CS" e "NS"**

1. Le trasformazioni d'uso negli ambiti "CS" e "NS" devono tendere al recupero dei valori originali degli impianti tipologici delle unità edilizie di interesse storico - culturale - testimoniale e alla riqualificazione morfologico - architettonica delle unità edilizie prive di valore, per cui nel primo caso andranno favoriti gli interventi in grado di restituire unità edilizie recuperate con destinazioni d'uso uguali o analoghe per le loro conseguenze spaziali e distributive a quelle degli impianti originari; nel secondo caso andranno favoriti i cambi d'uso in grado di permettere il miglioramento della qualità architettonica senza eccessivo aggravio del carico urbanistico.
2. A tali fini è consentito il mantenimento degli usi esistenti che non siano in contrasto con la prevalente funzione residenziale riconosciuta dal PSC agli ambiti "CS" e "NS" e sono ammesse trasformazioni degli usi esistenti alla data di adozione del RUE solo a condizione che :
  - a) le nuove destinazioni d'uso siano ricavate entro i volumi edificati esistenti senza modifica della sagoma dei contenitori di valore sottoposti ad intervento di recupero;
  - b) siano garantiti nell'unità minima d'intervento gli indispensabili spazi per i servizi della residenza senza ridurre il numero di posti auto di pertinenza e avendo l'obbligo, nella trasformazione, di reperire almeno un posto auto per unità immobiliare residenziale aggiunta;
  - c) siano rispettati i vincoli derivanti dall'impianto tipologico e dalle categorie normative prescritte per ogni unità edilizia dalla presente disciplina;
  - d) sia in particolare garantita l'unitarietà dei prospetti ed il corretto posizionamento planimetrico dei collegamenti verticali;
  - e) siano eliminate le superfetazioni precarie che insistono sull'unità minima d'intervento;
3. Possono essere mantenute, ed eventualmente ampliate nell'ambito dei contenitori edilizi esistenti ma senza riduzione delle autorimesse o posti auto scoperti di pertinenza degli alloggi, le attività commerciali al dettaglio per esercizi di vicinato, le attività direzionali, alberghiere, per l'artigianato di servizio e le botteghe artigiane compatibili con la residenza.
4. In particolare negli ambiti "CS" sono vietate le funzioni agricole, mentre negli ambiti "NS" quelle esistenti possono essere mantenute, senza possibilità di ampliamento delle superfici destinate a stabulazione, dovendosi tuttavia preferire la loro riconversione ad usi agrituristiche, di residenza agricola, di residenza civile.
5. L'inserimento di usi extraresidenziali in edifici a prevalente funzione residenziale è subordinato alla risoluzione dei problemi di accessibilità e di parcheggio, sia pubblico che privato, nel rispetto delle dotazioni minime prescritte dal RUE e all'obbligo di localizzare le attività commerciali al piano terra e, eventualmente, al primo piano degli edifici solo se quelle al piano primo sono in comunicazione diretta con il negozio del piano terra.



6. I locali interrati e seminterrati possono essere destinati a servizi della residenza o a deposito di merci a meno che negli stessi non siano già presenti attività commerciali – direzionali; in tale caso le stesse potranno essere razionalizzate e riqualificate previo parere favorevole dei competenti uffici dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L.
7. Ai fini dell'applicazione della presente disciplina particolareggiata, nel caso di locali liberi (non occupati) o abbandonati o in disuso, si considera come esistente l'ultima attività documentabile svolta prima della data di adozione del RUE e, in mancanza di idonea documentazione, quella regolarmente denunciata in Catasto.
8. Previsioni d'intervento diverse da quelle di cui ai precedenti comma sono possibili solo nell'ambito di PUA di ristrutturazione urbanistica da inserire nel POC, che determinerà le quote commerciali - direzionali - alberghiere o per l'artigianato di servizio ammissibili in conformità ai Piani particolareggiati e/o ai Programmi d'intervento adottati ed approvati dall'Amministrazione Comunale, avendo cura di garantire idonei spazi di servizio alle residenze sia attraverso l'utilizzazione di contenitori esistenti nelle aree d'intervento, sia attraverso la costruzione di nuove autorimesse secondo soluzioni, tecnologie e materiali compatibili con i caratteri degli ambiti storici.

**Art. 103.13 – Usi ammessi per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale esterne agli ambiti “CS” e “NS”**

1. Gli usi ammessi per le unità edilizie esterne agli ambiti “CS” e “NS” sono quelli dell'ambito, sub-ambito o zona in cui dette unità edilizie ricadono. Le trasformazioni d'uso consentite vanno sempre relazionate alla possibilità di salvaguardare gli impianti tipologici originari e di risolvere, in conformità alle presenti norme, i problemi di smaltimento dei reflui, di traffico, viabilità e parcheggi determinati dall'eventuale aumento di carico urbanistico conseguente alla trasformazione d'uso proposta.
2. Per il mantenimento degli usi esistenti eventualmente in contrasto con l'ambiente circostante e per l'inserimento di nuovi usi problematici rispetto alla prospettiva di salvaguardare gli impianti tipologici originari, si dovranno conseguire i pareri favorevoli dei competenti uffici dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L. e della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

**Art. 103.14 – Trasformazioni d'uso nel recupero dei complessi rurali di valore storico - culturale - testimoniale**

1. Le unità edilizie ricadenti in ambiti del territorio urbano ed urbanizzabile possono essere recuperate con le trasformazioni d'uso ammesse nei precedenti articoli anche se sono ancora asservite a fondo agricolo e sempreché venga rispettato l'impianto tipologico di valore storico. L'eventuale mantenimento di funzioni ed usi agricoli è consentito solo negli ambiti “NS” nei limiti e alle condizioni dettate all'Art. 103.12 (senza possibilità di ampliamento delle superfici destinate alla stabulazione).
2. Le unità edilizie ricadenti in ambiti periurbani e rurali potranno essere destinate agli usi agricoli ammessi nelle specifiche norme d'ambito, ovvero, quando non siano asservite a fondo agricolo alla data di adozione del RUE, possono essere riconvertite alle funzioni e agli usi indicati al comma 4 del successivo Art. 103.15.
3. Tutte le trasformazioni d'uso consentite devono essere subordinate agli atti unilaterali d'obbligo e alle convenzioni attuative utili ad assicurare le dotazioni territoriali richieste dalle presenti norme per l'edificazione nel territorio rurale (Artt. 90.1 e 90.2) e ad evitare i cambi d'uso che possono compromettere le tipologie originarie di valore storico – culturale – testimoniale.

**Art. 103.15 - Indici urbanistico - edilizi**

1. Negli interventi di recupero tramite restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RA e RB) vanno sempre demolite e non più ricostruite le superfetazioni precarie,

mentre l'eventuale recupero di quelle consolidate è subordinato a parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

2. Negli interventi di recupero tramite ristrutturazione edilizia con vincolo alle trasformazioni planovolumetriche (RVP) vanno sempre demolite e non più ricostruite le superfetazioni precarie, mentre possono essere recuperate le superfetazioni consolidate a meno che non sussistano forti motivi di contrasto con l'ambiente.  
Nel recupero di dette superfetazioni consolidate potranno essere assentite, previo parere favorevole della competente Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, limitate ricomposizioni planovolumetriche per il conseguimento di un migliore assetto morfologico - architettonico degli edifici esistenti e una migliore funzionalità degli organismi edilizi a parità di volume lordo.  
Dette ricomposizioni planovolumetriche dovranno comunque tendere al ricompattamento della superficie coperta e al ripristino degli elementi di borgo e delle cortine edilizie.
3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) relativi ad unità edilizie prive di valore o in contrasto con l'ambiente, fermo restando l'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, è sempre ammesso il recupero delle superfetazioni consolidate a parità di volume lordo.  
Anche in tali recuperi potranno essere proposte ricomposizioni planovolumetriche per il conseguimento di un migliore assetto morfologico, architettonico e funzionale degli organismi edilizi, a condizione che gli eventuali aumenti di SU siano contenuti entro il 30% e siano rispettate le norme agricole.
4. Per quanto fin qui esposto, i progetti di recupero negli ambiti "CS" ed "NS" e gli interventi sugli edifici "EM"; "ES"; "EA"; esterni a tali ambiti, dovranno rispettare i seguenti parametri e indici edilizi nonché le norme per il recupero degli edifici connessi all'attività agricola dettate ai successivi Art. 109.9 e 109.10.

#### A) INTERVENTO DIRETTO

##### a) Funzioni ed usi ammessi per i recuperi in ambiti "CS" e "NS" :

- a1) Funzione residenziale (usi 1.1; 1.2)
- a2) Funzioni sociali a livello di quartiere (usi 2.1; 2.2; 2.3; 2.4)
- a3) Funzioni commerciali al dettaglio (usi 3.1; 3.2)
- a4) Funzioni terziarie (usi 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.6; 4.7; 4.8; 4.9; 4.10; 4.11)
- a5) Abitazioni agricole e servizi agrituristici (usi 6.1)
- a6) Servizi agricoli (uso 6.2) limitatamente agli ambiti "NS"

##### b) Funzioni ed usi ammessi per i recuperi negli ambiti periurbani e del territorio rurale :

- b1) Funzione residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e di 450 MQ. di SU, fatti salvi i casi esistenti con quantità superiori ed il rispetto delle norme agricole;
- b2) Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento e nel limite del recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico - culturale - testimoniale e dell'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- b3) Funzioni terziarie (usi 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9) nei limiti del recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico - culturale - testimoniale e dell'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- b4) Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nei limiti del rispetto delle norme agricole;
- b5) Servizi agricoli (uso 6.2) nei limiti del rispetto delle norme agricole;

- b6) Allevamenti aziendali (uso 6.3), esclusi gli ambiti periurbani, nei limiti del recupero di tipologie edilizie già adibite a tale uso e nel rispetto delle norme agricole;
- b7) Impianti agroalimentari (uso 6.5) nei limiti del recupero di strutture già destinate a tale uso esterne agli ambiti periurbani e nel rispetto delle norme agricole;
- b8) Impianti tecnici complementari (uso 6.6) nei limiti del recupero dei contenitori edilizi esistenti e nel rispetto delle norme agricole.

SM	=	unità minima d'intervento riportata nella cartografia della Disciplina Particolareggiata per gli ambiti "CS" e "NS"; come da progetto per le unità edilizie esterne a tali ambiti
VU max	=	esistente senza tener conto delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie e proservizi con altezza inferiore a m. 2,50
SU max	=	esistente + 30% a parità di volume lordo
H max	=	esistente
VL	=	≥ 0,5 nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	15 Mq/37 Mq SU di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 83
PU2	=	non richiesti
Pp	=	almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23
Aree U1	=	come da progetti d'intervento
Aree U2	=	non richieste

## B) INTERVENTO PREVENTIVO TRAMITE P.U.A. D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Destinazioni d'uso ed indici urbanistico – edilizi come da P.U.A. nel rispetto delle disposizioni del presente articolo ed in particolare delle prescrizioni dettate al comma 3 del precedente Art. 103.5.

#### 5. **Prescrizioni particolari**

In particolare nel fabbricato di cui al mappale 245 del foglio catastale n°39, destinato alla sede dei nuovi uffici della Comunità Montana, è previsto l'intervento della ristrutturazione edilizia (RE) con possibilità di incrementare l'altezza esistente di 50 centimetri.

### **Art. 103.16 – Insedimenti di antico impianto da riqualificare (IAR)**

1. Coincidono con i tessuti di antico impianto non classificabili come nuclei storici in quanto le trasformazioni realizzate hanno modificato l'assetto edilizio consolidando la funzione residenziale ed il ruolo urbano degli insediamenti di matrice rurale. Per essi il PSC sancisce la prevalente vocazione residenziale del consolidato e persegue strategie di ristrutturazione urbanistico - edilizia degli insediamenti vincolando al recupero conservativo le unità edilizie di valore storico – culturale - testimoniale evidenziate nelle Schede operative per il recupero edilizio allegate al RUE.

#### 2. **Modalità di attuazione**

- a) Intervento diretto al di fuori del POC eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto nei casi di recupero edilizio a **parità di volume lordo**;
- b) Intervento preventivo (PUA) previo inserimento nel POC nei casi di demolizione e ricostruzione a parità di volume lordo di edifici privi di valore e riqualificazione urbanistico-edilizia degli insediamenti.

#### 6. **Interventi consentiti :**

Tutti quelli definiti al Capo I°, Titolo III° esclu si gli interventi definiti agli Artt. 39;44;45;46;47;48.

#### 7. **Parametri ed indici urbanistico – edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; (gli usi complementari alla residenza civile non potranno essere superiori al 30% della SU)
SM	=	SF di pertinenza delle unità edilizie alla data di adozione del PSC da documentare attraverso il certificato storico catastale o atti notarili probanti
SU max	=	<b>quella recuperabile all'interno del volume lordo esistente, a condizione che siano garantite le dotazioni minime di servizi per alloggio previste all'art. 96.11 del RUE anche in applicazione dell'art.9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli)</b>
H max	=	esistente per le unità edilizie di valore storico - culturale – testimoniale; esistente + 30% per le unità edilizie prive di valore
VL	=	≥ 0,5 nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	15 Mq/37 Mq SU aggiuntiva residenziale + quote di cui all'art. 94.1 per gli usi complementari e compatibili con la residenza
PU2	=	non richiesti
Pp	=	almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto

		come stabilito all'art. 94.3
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21); è consentito costruire ad una distanza inferiore rispetto al confine di zona, sino a raggiungere il confine medesimo, nei casi in cui il terreno compreso nell'ambito IAR sia confinante con altro terreno appartenente al medesimo proprietario, a condizione che quest'ultimo terreno non insista in ambito DTC o DTS.
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23
Aree U1	=	come da progetti d'intervento
Aree U2	=	non richieste

### 8. **Prescrizioni particolari**

- a) E' consentito il mantenimento degli usi agricoli esistenti senza possibilità di ampliamento delle SU adibite a servizi agricoli, ad allevamento e/o ad attività in contrasto con la funzione residenziale.
- b) La nuova edificazione è ammessa solo tramite PUA, che dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della Lg. Rg. 20/2000 ma potrà essere autorizzato anche al di fuori del POC, nel rispetto del dimensionamento residenziale del PSC.
- c) Detta nuova edificazione dovrà essere conseguente ad operazioni di riordino urbanistico - edilizio a parità di volume lordo, da sottoporre al parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio con lo scopo di migliorare le dotazioni territoriali, il sistema di accessibilità carrabile e ciclo - pedonale e le dotazioni di PU1 in conformità ad accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000.
- d) Nella ricostruzione si dovranno rispettare i criteri dettati per il riordino urbanistico - edilizio degli ambiti "NS", facendo ricorso ad indici fondiari non superiori a quelli esistenti e comunque non superiori a 0,5 Mq/Mq con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie e proservizi con altezza inferiore a mt. 2,50.

### **Art. 103.17 - Borghi e nuclei di antico impianto del territorio rurale da riqualificare (BTR)**

1. Corrispondono alle aree edificate che nel PSC vengono individuate come tessuti di antico impianto di matrice rurale strutturati in nuclei sparsi in territorio agricolo cui la pianificazione comunale riconosce la funzione di supporto all'insediamento diffuso.

Per tali sub ambiti le norme di PSC, all'Art.18, individuano strategie tese a favorire il radicamento delle funzioni di presidio del territorio ed obiettivi di incentivazione dei recuperi per fini residenziali civili, turistici ed agrituristici per migliorare la loro qualità urbanistica ed ambientale.

## 2. **Modalità di attuazione**

- Intervento diretto fuori dal POC per il recupero edilizio a **parità di volume lordo**;
- Intervento preventivo (PUA) previo inserimento nel POC nei casi di demolizione e ricostruzione a parità di volume lordo di edifici privi di valore e riqualificazione urbanistico-edilizia degli insediamenti.

## 3. **Interventi consentiti :**

Tutti quelli definiti al Capo I°, Titolo III° esclusi gli interventi definiti agli Artt. 39;44;45;46;47;48.

## 4. **Parametri ed indici urbanistico – edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 6.1; 6.2; (gli usi complementari alla residenza civile non potranno essere superiori al 30% della SU). Per gli usi agricoli vanno osservate anche le prescrizioni delle norme agricole.
SM	=	SF di pertinenza delle unità edilizie alla data di adozione del PSC da documentare attraverso il certificato storico catastale o atti notarili probanti
SU max	=	<b>quella recuperabile all'interno del volume lordo esistente, a condizione che siano garantite le dotazioni minime di servizi per alloggio previste all'art. 96.11 del RUE anche in applicazione dell'art.9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli)</b>
H max	=	esistente per le unità edilizie di valore storico - culturale – testimoniale; esistente + 30% per le unità edilizie prive di valore
VL	=	≥ 0,5 nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	15 Mq/37 Mq SU aggiuntiva residenziale + quote di cui all'art. 94.1 per gli usi complementari e compatibili con la residenza
PU2	=	non richiesti
Pp	=	almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21); <b>è consentito costruire ad una distanza inferiore rispetto al confine di zona, sino a raggiungere il confine medesimo, nei casi in cui il terreno compreso nell'ambito BTR sia confinante con altro terreno appartenente al medesimo proprietario, a condizione che quest'ultimo terreno non insista in ambito DTC o DTS.</b>
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)

D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23
Aree U1	=	come da progetti d'intervento
Aree U2	=	non richieste

### 5. **Prescrizioni particolari**

- a) E' consentito il mantenimento degli usi agricoli esistenti e la loro conversione in usi agrituristici senza possibilità di ampliamento delle SU adibite ad allevamento e/o ad attività in contrasto con la funzione residenziale.
- b) La nuova edificazione è ammessa solo tramite PUA, che dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della Lg. Rg. 20/2000 ma potrà essere autorizzato anche al di fuori del POC, nel rispetto del dimensionamento residenziale del PSC.
- c) Detta nuova edificazione dovrà essere conseguente ad operazioni di riordino urbanistico - edilizio a parità di volume lordo, da sottoporre al parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio con lo scopo di migliorare le dotazioni territoriali, il sistema di accessibilità carrabile e ciclo - pedonale e le dotazioni di PU1 in conformità ad accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000.
- d) Nella ricostruzione si dovranno rispettare i criteri dettati per il riordino urbanistico - edilizio degli ambiti "NS", facendo ricorso ad indici fondiari non superiori a quelli esistenti e comunque non superiori a 0,5 Mq/Mq con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie e proservizi con altezza inferiore a mt. 2,50.
- e) In casi specifici, sempre tramite PUA ed inserimento nel POC, l'Amministrazione Comunale, previo accordo con i privati ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, potrà consentire il declassamento a servizi residenziali dei volumi edificati di valore storico-culturale-testimoniale da recuperare e la nuova costruzione sulle aree libere di pertinenza degli stessi con Sf ≥ 600 MQ di un alloggio minimo funzionale di 150 MQ di SU avendo l'obbligo del reperimento di PU1 nella misura di almeno un posto auto per alloggio, del miglioramento del sistema di accessibilità e delle dotazioni territoriali, del corretto inserimento degli edifici in progetto nel contesto paesaggistico ambientale e della collocazione delle aree di sedime dei nuovi fabbricati nel rispetto degli impianti tipici dei borghi nei quali essi ricadono, ricercando soluzioni di aggregazione funzionale con i contenitori edilizi declassati a servizi residenziali.

### **Art. 103.18 – Viabilità storica e storico - panoramica**

1. E' definita nell'Art. 50 delle Norme del PSC e viene rappresentata sulle Tavv.P2 del medesimo PSC a titolo "Carta delle tutele ambientali, storico - culturali e dei vincoli sovraordinati".
2. Per essa si applicano le strategie di tutela e salvaguardia e gli obiettivi di manutenzione e conservazione dettati nelle norme di PSC che si uniformano ai contenuti dell'Art. 20 delle Norme del PTCP.
3. A tali fini, indipendentemente dagli ambiti e sub ambiti in cui la viabilità storica e storico - panoramica ricade, negli interventi di infrastrutturazione, urbanizzativi e edificatori sia pubblici che privati vanno rispettate le seguenti prescrizioni d'intervento:

## A) VIABILITA' STORICA

- la viabilità storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- oltre alle caratteristiche strutturali della viabilità storica, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
- le deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno il più possibile evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;
- è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale a distanza inferiore a 3 metri dalla carreggiata fatte salve le indicazioni turistiche;
- gli interventi di allargamento della sede stradale e tombinamenti devono essere realizzati nel rispetto di manufatti o beni soggetti a tutela ai margini della strada;
- deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale, come elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (guadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.), a meno che non si rendano necessarie modifiche per ragioni di sicurezza della circolazione o per obbligo di adeguamento della viabilità comunale e sovracomunale al nuovo codice della strada;
- deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie;
- devono essere salvaguardati gli incroci, i bivi e le diramazioni del tronco principale, fatte salve le esigenze di modifica per motivi di sicurezza della circolazione;
- devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.

Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti :

- a) gli interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, provinciali e per quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
- b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.

Nella realizzazione delle suddette opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.

## B) VIABILITA' STORICO - PANORAMICA :

Per i tratti stradali identificati come viabilità storico - panoramica, valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- sono vietati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto edilizio ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta, ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a 20 metri. Deroghe a tale disposizione sono ammesse qualora si dimostri, in base ad uno studio di inserimento paesistico, che l'intervento non altera le visuali significative;
- è vietata l'edificazione precaria ed impropria in margine alla strada;
- è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria in margine alla viabilità panoramica, ad eccezione della segnaletica di interesse storico e turistico;
- le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere sopresse o chiuse, salvo per motivi di sicurezza e pubblica incolumità;



- devono essere promossi interventi di valorizzazione di tali elementi con particolare riguardo alla realizzazione di parcheggi attrezzati e aree per il ristoro e la sosta.

### **Art. 103.19 – Zone ed elementi di interesse storico - archeologico**

1. Coincidono con le “Aree di concentrazione di materiali archeologici”, di cui all’art. 15b2 del PTCP (localizzate in prossimità della Pietra di Bismantova e nell’estremità nord del territorio comunale), con il “Sito Archeologico” con segnalazione di rinvenimenti ubicato a Felina all’interno di una zona soggetta a convenzione attuativa e con il “Sito Archeologico” di Monte Castagneto.

Per tali ambiti, individuati nella Tav. P2 del PSC a titolo “Carta delle tutele ambientali, storico-culturali e dei vincoli sovraordinati”, il PSC persegue, in conformità alle indicazioni contenute nell’art. 15 delle Norme del PTCP della Provincia di Reggio Emilia, strategie di tutela e salvaguardia dei beni storico-archeologici ed obiettivi di conservazione e valorizzazione dei luoghi interessati dalle presenze archeologiche.

2. ***Modalità di attuazione***

Il PSC si attua per intervento diretto della Pubblica Amministrazione o previa convenzione attuativa o accordo con i privati ai sensi dell’art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 sulla base di progetti specifici da sottoporre al parere della competente Soprintendenza archeologica.

3. ***Interventi, funzioni ed usi ammessi***

Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione degli ambiti di cui al presente articolo, nonché gli interventi funzionali allo studio, all’osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli Enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza archeologica, ed avvalendosi della collaborazione dell’Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione Emilia-Romagna. Tali piani o progetti possono prevedere, ove ritenuta necessaria dalla Pubblica Amministrazione, la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

Fatta salva ogni ulteriore disposizione più vincolistica discendente da piani o progetti di recupero e valorizzazione predisposti dalla Pubblica Amministrazione, ogni intervento è subordinato all’esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l’esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

4. ***Parametri urbanistici e edilizi***

Per gli interventi e le opere discendenti da piani e progetti pubblici, sono quelli definiti nei medesimi strumenti di pianificazione o progetti d’intervento.

Nell’area individuata a Felina come “Sito archeologico” è fatto assoluto divieto di edificazione.

Per gli interventi ricadenti in ambiti edificabili del PSC, RUE e POC, in caso di ritrovamento archeologico in concomitanza con l’apertura dei cantieri, vanno osservate le disposizioni di legge. L’eventuale edificabilità dell’area secondo le norme d’ambito e/o di zona è subordinata al parere favorevole e alla osservanza delle prescrizioni operative dettate dalla competente Soprintendenza Archeologica.

5. ***Prescrizioni particolari***

Qualunque rinvenimento di natura archeologica che sia documentato nel territorio comunale, anche esternamente alle aree individuate in cartografia, è comunque soggetto ai dispositivi di tutela di cui al D.Lgs n. 42/2004.

## TITOLO II° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

### CAPO I° - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

#### ART. 104 – ARTICOLAZIONE

1. Il RUE per quanto attiene gli ambiti urbani consolidati AC1 e AC2 del PSC definisce, ai sensi dell'Art. 29 della Legge Rg. 20/2000, le trasformazioni ammissibili per intervento diretto e al di fuori del POC secondo le strategie e gli obiettivi esplicitati negli Artt. 19 e 20 del PSC, tenendo conto della particolare struttura insediativa del Comune e dei disposti dell'Art. A-10 dell'allegato alla medesima Legge Regionale che richiedono :
  - a) Il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali;
  - b) Il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
  - c) La qualificazione funzionale e edilizia degli edifici esistenti;
  - d) Un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
  - e) La qualificazione funzionale e edilizia attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione, cambio della destinazione d'uso e completamento.
2. A tali fini ed in ragione delle specifiche condizioni dell'edificato e della corretta pianificazione delle trasformazioni ammissibili per il completamento dell'esistente nei tessuti edificati intensivi o della opportunità di preservare le tipologie insediative rade da edificazione a forte impatto ambientale, il RUE suddivide gli ambiti urbani consolidati del PSC nei seguenti sub ambiti :
  - AC1 – Sub ambiti residenziali ad edificazione intensiva del Capoluogo e Felina (Art. 104.1)
  - AC2 - Sub ambiti residenziali saturi dei centri minori (Art. 104.2)
  - AC3 - Sub ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (Art. 104.3)
  - AC4 - Sub ambiti residenziali di integrazione del Capoluogo e Felina (Art. 104.4)
  - AC5 - Sub ambiti residenziali di salvaguardia dei tessuti estensivi (Art. 104.5)
  - AC6 - Sub ambiti residenziali di salvaguardia del verde privato (Art. 104.6).
3. Negli ambiti urbani consolidati la pianificazione comunale sancisce la prevalenza della funzione residenziale su quelle complementari e compatibili con la residenza, le quali non potranno superare il 50% delle SU esistenti e costruibili per ciascun fabbricato, fatti salvi gli strumenti preventivi vigenti e le situazioni di fatto che alla data di adozione del RUE presentano percentuali di superfici extraresidenziali superiori. Sarà possibile superare il predetto limite riferito al singolo fabbricato definendo, sulla base di apposito atto convenzionale da stipularsi con il Comune, gli usi insediabili e fermo restando che le funzioni complementari e compatibili alla residenza non potranno in ogni caso superare il 50% delle funzioni insediate nell'ambito o sub-ambito in cui sono collocate.
4. Nei casi di nuova edificazione è consentita la previsione di funzioni complementari e compatibili accanto alla funzione residenziale a condizione che almeno l'80% della SU urbanistica di progetto sia destinata all'uso residenziale (usi 1.1 e 1.2). Una percentuale superiore al 20% di funzioni complementari e compatibili con l'uso residenziale potrà essere ammessa, sino ad un massimo del 49% della SU urbanistica di progetto, previa valutazione caso per caso della sua compatibilità con il contesto urbanistico e compositivo e previa sottoscrizione di atto convenzionale con il Comune che disciplini in modo cogente, con vincolo a carattere reale, la tipologia delle attività insediabili ed eventuali ulteriori opportune

**prescrizioni.** Nei casi di recupero e trasformazione dell'esistente è consentito il mantenimento delle unità edilizie ad usi specialistici rilevabili nello stato di fatto alla data di adozione del RUE, nonché la modifica delle destinazioni d'uso complementari alla residenza fino al 49% della SU esistente e di progetto purché le attività esistenti e previste siano compatibili con la prevalente funzione residenziale del sub ambito in cui ricade l'intervento

5. Quando gli interventi di trasformazione riguardano interi edifici e propongono il cambio d'uso di più del 30% delle SU esistenti o la demolizione e ricostruzione o la nuova edificazione su lotti liberi, è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto.

#### **Art. 104.1 - Sub ambiti residenziali ad edificazione intensiva del Capoluogo e Felina (AC1)**

1. Corrispondono alle aree urbane del Capoluogo e di Felina che alla data di adozione del RUE sono caratterizzate da edificazione prevalentemente intensiva e a prevalente funzione residenziale, per le quali le strategie e gli obiettivi d'intervento sono esplicitati nell'Art.19 delle Norme del PSC.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del R UE esclusi gli interventi definiti agli Artt. 39; 44; 46; 47; 48.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto.

Intervento diretto per la realizzazione di edifici commerciali non alimentari con Sv fino a 400 mq.

Intervento diretto ed inserimento nel POC per la realizzazione di medio piccole strutture di vendita alimentari con Sv fino a 1.500 mq e non alimentari con Sv da 401 mq fino a 1.500 mq, a seguito di favorevole verifica di sostenibilità socio – economica, ambientale e territoriale della nuova previsione.

#### **4. Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 7.4 se esistenti;
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 600 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,55 mq/mq; ovvero Uf esistente con possibilità di incremento sino al 30% ove sia più favorevole rispetto all'Uf 0,55 mq/mq, con obbligo in questo caso di localizzare l'incremento di SU all'interno dei contenitori edilizi esistenti e fino al raggiungimento di un UF max = 1,2 mq/mq.
RQ max	=	45% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	12,00 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	15 Mq/37 Mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 94.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti

Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	30% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 30% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23

## 5. **Prescrizioni particolari**

Per le aree ricadenti nell'ambito AC1 già sottoposte a specifica disciplina normativa dall'Art. 4.4 del PRG previgente, contraddistinte sulla cartografia del RUE da apposite indicazioni numeriche che richiamano le corrispondenti disposizioni dell'articolo citato, sono fatte salve le previsioni normative di seguito richiamate a condizione che si dia inizio agli interventi edificatori da esse sottesi entro il termine perentorio di anni tre decorrente dalla data di approvazione del P.S.C. e che i medesimi interventi edificativi siano completati entro il termine previsto dal primo titolo abilitativo rilasciato per la loro esecuzione; decorso il termine predetto in assenza di inizio dei lavori o, nel caso in cui i lavori siano iniziati tempestivamente, decorso il termine predetto per la ultimazione dei lavori, la facoltà di cui al presente comma 5 verrà meno e troverà integrale applicazione la disciplina prevista dal PSC, dal RUE e dal POC:

<< **7** A seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 123, relativa ad un'area del centro di Felina, si determina sulla medesima un vincolo individuato con apposita simbologia, che richiama il presente articolo, di un'altezza massima del più alto dei fronti degli edifici da realizzare pari a ml 6,50.

**8** Sulla tavola 2.1 di zonizzazione del capoluogo è perimetrata e contrassegnata con riferimento a questo comma un'area unitaria soggetta a specifica convenzione attuativa. I soggetti attuatori dovranno cedere al Comune le aree a viabilità, parcheggio pubblico e verde pubblico evidenziate all'interno del perimetro secondo le quantità misurabili in cartografia e dovranno concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto.

Nel lotto residenziale di completamento valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- volume utile edificabile = mc. 1500 per la costruzione di case singole e/o abbinate e/o a schiera corrispondenti a 500 MQ. di Superficie Utile;
- P = numero di piani fuori terra non superiore a 1 più eventuale piano interrato e/o seminterrato;
- Fatto salvo il rispetto delle distanze di legge dalle proprietà diverse e dalle aree pubbliche di cessione, su parere favorevole della Commissione Edilizia le distanze dai confini di zona possono essere ridotte fino alla costruzione in confine degli edifici previsti;
- Le soluzioni architettoniche, nonché le tipologie, i materiali, i colori e la disposizione delle falde di copertura devono essere

per quanto possibile omogenei in tutto il comparto. Sono ammessi materiali come la pietra naturale e finiture a faccia vista con mattoni usomano solo per limitate porzioni dei fabbricati come le zoccolature e paraste angolari previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

**9** Per le aree residenziale di completamento di cui al PR.1 lo strumento di attuazione è il Piano Particolareggiato di recupero urbanistico edilizio di iniziativa pubblica esteso al perimetro di strumento urbanistico attuativo riportato sulla tavola di zonizzazione del P.R.G. che comprende al proprio interno anche aree di verde pubblico e parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria a servizio del polo fieristico e della zona sportiva circostante.

In sede di P.P., all'interno della zona omogenea B, dovranno essere reperiti i parcheggi pubblici di pertinenza degli edifici residenziali nella misura di 5 mq/100 mc utili costruibili mentre le quote di verde pubblico, da prevedersi nella misura minima di 25 mq/100mc utili costruibili, potranno essere reperite nell'ambito del P.R.G. e comprese entro il perimetro di strumento urbanistico attuativo.

Il P. di R. dovrà inoltre essere elaborato tenendo conto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- Volume utile edificabile di comparto = mc 12.000 da destinare ad usi residenziali;
- Tipologie edilizie previste: edifici condominiali e case singole o abbinata nella proporzione stabilita dal P. di R.;
- Numero piani = Max 2 piani utili fuori terra, più eventuale sottotetto mansardato e piano interrato o seminterrato;
- H max = ml 10.50 a valle
- VL = 0,5
- Distanze dalle strade e dai confini – come previsto nel P. di R.
- In sede di redazione del P.P. e dei progetti urbanizzativi e edilizi conseguenti andranno rispettate le prescrizioni, i vincoli tipologici e operativi contenuti nella relazione di fattibilità geologica a firma della Dott.ssa Patrizia Tincani che si intendono in questa sede integralmente richiamati.

**11** Sulla tavola 2.1 di PRG in corrispondenza del centro abitato di Castelnuovo è perimetrata e contrassegnata con riferimento al presente comma un'area unitaria non frazionabile in lotti distinti nella quale il nuovo fabbricato deve essere realizzato secondo le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Massima Superficie Utile: 600 mq.
- I soggetti attuatori dovranno cedere al Comune l'area a verde pubblico di 400 mq riportata sulla tavola di zonizzazione del P.R.G. in corrispondenza del lotto e secondo specifica convenzione attuativa da stipulare con l'Amministrazione Comunale.
- L'area a verde pubblico dovrà essere adeguatamente piantumata e inerbita per costituire filtro nei confronti della limitrofa attività artigianale esistente.
- Nel caso non sia data la possibilità dell'allacciamento alla pubblica fognatura degli edifici previsti nel lotto è fatto obbligo per gli attuatori l'installazione di idoneo impianto depurante.

**13** Nel lotto edificabile, zona residenziale di completamento, appositamente identificato sulla tav. 2.1 del PRG con la lettera B si prescrive:

- V: 3100 mc;
- quattro piani abitabili a monte, di cui quello a livello strada a prevalente destinazione commerciale;
- Arretramento dal confine attuale di via Boschi per un totale di 3 ml da cedere al Comune per l'ampliamento della Via Boschi e la realizzazione di un marciapiede della profondità minima di 1.5 metri secondo il disegno riportato in cartografia;
- La realizzazione dell'ampliamento della strada, a meno fino all'esecuzione del tappetino di usura, sarà a carico degli attuatori del lotto che potranno richiedere lo scomputo del costo dagli oneri dovuti per la concessione.
- L'edificio sarà ricostruito rispettando la distanza di 5 m da via Roma. Per ogni altra distanza, inferiore ai minimi di legge, si prescrive il mantenimento di quelle esistenti;
- Sono integralmente richiamate le prescrizioni del Servizio Provinciale per la Difesa del Suolo allegate alla variante al PRG adottata con D.C.C: n. 44/99 e in particolare si prescrive che: le opere strutturali previste per le fondazioni e/o per il consolidamento del versante siano verificate e dimensionate contemplando l'ipotesi dell'influenza instabilizzante sul pendio dovuta ad una azione sismica convenzionale corrispondente al grado di sismicità dell'area.

In particolare, all'interno dell'ambito AC1 di cui ai mappali 139 – 140 – 144 – 146 – 725 del foglio catastale n°39, sono consentiti esclusivamente i seguenti usi: 1.1; 1.2; 4.3.

#### **Art. 104.2 - Sub ambiti residenziali saturi dei centri minori (AC2)**

1. Corrispondono alle aree dei centri frazionali minori e delle località sparse in territorio agricolo caratterizzate da presenza aggregata di edifici a prevalente funzione residenziale per le quali le strategie e gli obiettivi d'intervento sono definiti all'Art.20 delle Norme di PSC, con obbligo di osservare i limiti di dimensionamento residenziale e i criteri di valutazione delle singole

richieste insediative esplicitati al 4° comma del medesimo articolo 20 del PSC oggetto di intesa con l'Amministrazione Provinciale.

2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del R UE esclusi gli interventi definiti agli Artt. 39; 44; 46; 47; 48.

3. **Modalità d'attuazione** :

a) Intervento diretto al di fuori del POC eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto;

b) Intervento preventivo ed inserimento nel POC nel rispetto del dimensionamento residenziale del PSC tutte le volte che per motivi di pubblica utilità e/o in base ad accordi con i privati (Art. 18 Lg. Rg. 20/2000) il Comune intenda ricorrere a piani di ristrutturazione urbanistica, relativi ad almeno un intero edificio, finalizzati al miglioramento della qualità insediativa, architettonica e ambientale nei lotti edificati che abbiano già saturato gli indici urbanistici e edilizi assegnati al sub ambito. In tali casi potranno essere riconosciuti incrementi massimi del 30% delle superfici edificate oggetto di PUA, fermo restando che gli indici fondiari di progetto non potranno mai superare i 1,2 MQ/MQ.

4. **Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 7.4 se esistenti; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 800 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,35 mq/mq; ovvero Uf esistente con possibilità di incremento sino al 30% ove sia più favorevole rispetto all'Uf 0,35 mq/mq, con obbligo in questo caso di localizzare l'incremento di Su all'interno dei contenitori edilizi esistenti e sino al raggiungimento di un UF max = 1,2 mq/mq.
RQ max	=	45% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	15 Mq/37 Mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 94.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	30% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 30% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della

un confine di zona urbanistica	=	sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23

In particolare, nell'ambito AC2 di cui ai mappali 326, 328 parte e 329 parte del foglio catastale n°30, la potenzialità edificatoria massima concessa è pari a 300 Mq di SU.

#### **Art. 104.3 - Sub ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (AC3)**

1. Corrispondono ad aree edificate o in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi del PRG previgente, per le quali le strategie e gli obiettivi d'intervento sono definiti all'art. 21 delle norme del PSC.
2. **Interventi ammessi** : tutti quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti e, alla scadenza della loro validità, tutti quelli definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE esclusi gli interventi definiti a gli Artt. 39; 44; 45; 46; 47; 48.
3. **Modalità d'attuazione** :
  - a) in conformità agli strumenti urbanistici preventivi vigenti per tutto il periodo previsto per la attuazione degli stessi ai sensi di legge; dalla data di adozione del PSC sino al termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti urbanistici preventivi vigenti possono essere apportate varianti di assetto interno come previsto all'Art. 5, 4 e 5 comma del RUE;
  - b) decorso il termine previsto per la attuazione degli strumenti preventivi o delle loro varianti di assetto interno di cui alla lettera a), troveranno applicazione le seguenti disposizioni:
    - b.1 per i lotti edificati in conformità ai titoli abilitativi rilasciati si interverrà tramite intervento diretto, eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto, dando applicazione alle norme, del sub-ambito AC1 (Capoluogo e Felina) ovvero del sub-ambito AC2 (altre località) in considerazione della allocazione territoriale del comparto in questione;
    - b.2 i lotti liberi dotati di tutte le opere di urbanizzazione saranno edificati in conformità allo strumento preventivo che li ha generati; una volta completata l'edificazione troveranno applicazione le disposizioni di cui al precedente capoverso b.1;
    - b.3 i lotti liberi non dotati della totalità delle opere di urbanizzazione saranno assoggettati

a nuovo intervento preventivo, da elaborare nel rispetto delle norme del sub-ambito AC1 (capoluogo e Felina) ovvero del sub – ambito AC2 (altre località) in considerazione della allocazione territoriale del comparto in questione e, senza necessità di preventivo inserimento nel POC.

Resta in ogni caso fermo l'obbligo dei soggetti attuatori originari o subentranti di cedere al Comune le aree U1 e U2 previste nella pianificazione attuativa vigente alla data di adozione del PSC.

#### 4. **Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

- a) Sino al termine del periodo previsto per la attuazione dei singoli strumenti urbanistici preventivi vigenti alla data di adozione del PSC, troveranno applicazione le disposizioni contenute nei medesimi strumenti urbanistici preventivi e nelle relative convenzioni.
- b) Per il periodo successivo alla scadenza del termine di cui alla lettera a), troveranno applicare le disposizioni di cui al sopraesteso comma 3 lettera b).

#### **Art. 104.4 - Sub ambiti residenziali di integrazione del Capoluogo e Felina (AC4)**

1. Corrispondono alle aree residenziali di completamento del Capoluogo e Felina del PRG previgente ancora libere da edifici alla data di adozione del RUE, per le quali si intende far salva la potenzialità edificatoria.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del R UE esclusi gli interventi definiti agli Artt. 39; 44; 46; 47; 48.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2;
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 500 Mq. per i lotti di nuova formazione <b>ovvero corrispondente all'area individuata graficamente sulle tavole del RUE, se inferiore</b>
UF max	=	0,55 mq/mq
RQ max	=	45%
H max	=	12,00 ml
VL	=	≥ 0,5 (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	15 Mq/37 Mq di SU aggiuntiva che il progetto determina (si veda anche l'art.94.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU con almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3



SP min	=	30% della SF al netto della SQ
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	5 mt. (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	5 mt. (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	10 mt. (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23

### 5. **Prescrizioni particolari**

Per il lotto AC4d del Capoluogo valgono inoltre le limitazioni d'intervento dettate al comma 7 dell'Art. 4.4 delle norme del PRG previgente, norma che impone una altezza massima del fronte più alto pari a m. 6,50.

Per il lotto identificato dalla sigla "AC4aa" in località Frascaro, oggetto di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000, l'edificazione, in parziale deroga a quanto previsto al precedente comma 4, sarà assoggettata ai seguenti parametri urbanistici e edilizi, fermi restando gli ulteriori parametri di cui al medesimo comma 4: Uf max 0,20 mq/mq; RQ max = 30%; H max = 8,50 ml. L'approvazione della variante è subordinata alla sottoscrizione dell'Accordo.

### **Art. 104.5 - Sub ambiti residenziali di salvaguardia dei tessuti estensivi (AC5)**

1. Corrispondono alle aree edificate in tutto o in parte che configurano tessuti urbani radi del Capoluogo, di Felina e, in misura più evidente ed estesa, dei centri e nuclei minori, nelle quali il RUE, a specificazione delle strategie e degli obiettivi enunciati dal PSC, si propone di limitare l'aumento di carico urbanistico per salvaguardare le tipologie insediative esistenti e vietare la nuova costruzione sia di edifici condominiali che di tipologie intensive che contrasterebbero con i caratteri ambientali del sub ambito. Per tali ambiti le strategie e gli obiettivi d'intervento sono definiti all'art.20 delle norme di PSC con obbligo di osservare i limiti di dimensionamento residenziale e i criteri di valutazione delle singole richieste insediative esplicitati al 4° comma del medesimo art.20 del PSC oggetto di intesa con l'Amministrazione Provinciale.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del R UE, esclusi gli interventi definiti agli Artt. 39; 44; 46; 47; 48.
3. **Modalità d'attuazione** :
  - a) Intervento diretto al di fuori del POC, eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto, nel caso di intervento sull'esistente e di nuova edificazione inferiore a 200 Mq di SU per 2 alloggi massimo;
  - b) Intervento diretto come al punto a) ma previo inserimento nel POC per gli interventi di nuova costruzione eccedenti i 200 Mq di SU.

#### 4. Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 800 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,20 Mq/Mq ovvero Uf esistente con possibilità di incremento fino al 30% ove sia più favorevole rispetto all'Uf 0,20 mq/mq e comunque fino al raggiungimento di una Uf massima pari a 1,2 mq/mq, con obbligo in questo caso di localizzare l'incremento di Su all'interno dei contenitori edilizi esistenti
RQ max	=	quello esistente + 30% o 30% se più favorevole per i lotti edificati; 30% per i lotti di nuova formazione
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	15 Mq/37 Mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 94.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	30% della SF al netto della SQ
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23

#### 5. Prescrizioni particolari

- A) In sede di POC, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, l'Amministrazione Comunale può attivare, nei limiti del rispetto del dimensionamento residenziale del PSC,

interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi tramite PUA sulla base di accordi con soggetti privati ai sensi dell'art.18 della L.Rg. 20/2000, tutte le volte che si ravvisi l'opportunità di assentire incrementi volumetrici finalizzati al miglioramento della qualità insediativa, architettonica e ambientale nei lotti edificati alla data di adozione del PSC che abbiano già esaurito gli indici urbanistico-edilizi assegnati all'ambito.

Detti incrementi non potranno comunque superare il 30% delle superfici edificate esistenti alla medesima data, a meno di comprovati e chiari motivi di pubblica utilità ed in ogni caso non dovranno produrre indici di densità edilizia superiori a 1,2 MQ/MQ.

- B) I sub ambiti AC5 delle località nelle quali il PSC ed il RUE non individuano ambiti di nuova urbanizzazione "NU1" o "NU2" potranno essere ampliati in sede di POC sugli ambiti TR3 per l'individuazione di ridotte nuove quote di edificabilità a soddisfacimento del fabbisogno abitativo dei proprietari delle aree periurbane; **anche nel centro abitato di Casale sarà possibile estendere i sub ambiti AC5 sugli ambiti TR3.**

Detti ampliamenti non comportano variante al PSC o al RUE e, anche se ottenuti mediante una pluralità di interventi, saranno ammessi, nel rispetto del dimensionamento abitativo del PSC, fino al raggiungimento del limite massimo complessivo del 15% del territorio urbanizzato del centro cui si riferiscono e nel contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni e dei seguenti criteri:

- a) La richiesta di nuovo insediamento dovrà pervenire all'Amministrazione Comunale a seguito di avviso pubblico di censimento degli intenti ad edificare nel POC;
- b) La richiesta dovrà essere supportata dal titolo di proprietà o disponibilità dell'area interessata al nuovo insediamento, da documentare nei modi di legge;
- c) Le aree proposte per i nuovi insediamenti non potranno interessare ambiti che nelle tavole del PSC siano interessati da rischi naturali per pericolosità idraulica e/o per dissesto idrogeologico;
- d) Non potranno essere accolte favorevolmente le aree proposte per l'edificazione che interferiscono con i vincoli all'inedificabilità sovraordinati o sanciti dal PSC; che ricadono su terreni con pendenze medie superiori al 30%; che comportano impatti visivi verso i crinali, i beni naturalistici e storico-architettonici o che siano caratterizzate da impatti negativi non mitigabili in riferimento alle disposizioni delle leggi di tutela dall'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico;
- e) La domanda di inserimento nel POC dovrà altresì essere supportata da relazione di fattibilità geologica e da proposta di accordo ai sensi dell'Art. 18 della L. Rg. 20/2000, con la quale il richiedente dichiara la propria disponibilità a realizzare le opere di urbanizzazione primaria richieste dalla legislazione urbanistica vigente o imposte dai competenti uffici ARPA e AUSL, nonché a sottostare alle eventuali prescrizioni comunali per quanto attiene la necessità sia di integrare le aree di nuovo insediamento con i tessuti edificati esistenti in termini di impianto tipologico e di sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale, sia di perseguire obiettivi di coordinamento delle iniziative edificatorie e di corretto inserimento dei manufatti edilizi nell'ambiente e nel paesaggio.

A tale fine, le tipologie edilizie edificabili nei nuovi lotti sono solo quelle di case singole o abbinate per non più di 200 Mq di SU e di 2 alloggi per lotto indipendentemente dalla SF dello stesso, con obbligo del reperimento dei parcheggi pubblici PU1 e del rispetto degli indici e parametri edilizi evidenziati al precedente 4 comma con le seguenti ulteriori limitazioni :

- a) SM = superficie minima del lotto : 1.000 Mq ovvero area di proprietà alla data di adozione del RUE da documentare con il certificato catastale o atti notarili probanti;
- b) Usi ammessi = residenza e servizi residenziali (uso 1.1);
- c) H max = ml. 7,50;
- d) PU1 = 15 Mq/37 Mq SU da ubicare esternamente alle recinzioni ma in modo da non creare disturbo alla viabilità;

- e) Aree di U1 = quelle richieste in sede d'intervento per rendere sostenibile l'insediamento sotto il profilo ecologico - ambientale e paesaggistico.
- C) Per il lotto AC5 di Fariolo oggetto della osservazione n°51 al RUE, il permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita e alla realizzazione degli ambiti DTCg e DTCh di proprietà degli osservanti e all'ampliamento della sede stradale esistente.
- D) Per il lotto AC5 in località Costarella – La Croce oggetto della osservazione n°78 al RUE, già argomento della variante al previgente PRG adottata con D.C. n°137/2001, mai giunta alla conclusione dell'iter amministrativo, il permesso di costruire, oltre ad essere subordinato al rispetto delle prescrizioni e dei vincoli riportati nella relazione geotecnica firmata dal Dottor geologo Pignedoli e a quelli che verranno evidenziati nella relazione geologico – tecnica di approfondimento delle condizioni del terreno in ottemperanza ai dettami del D.M. 11/3/88 da allegare alla richiesta di permesso di costruire, sarà rilasciato solo se il monitoraggio del versante, da attuarsi con tubi inclinometri perforati sino ad idonea profondità per tempi di misurazione corrispondenti per lo meno a 18 – 24 mesi, darà esito negativo in ordine a movimenti gravitativi in atto.
- E) Per i lotti AC5 del Capoluogo oggetto delle osservazioni n° 8 – 45 – 48 al RUE, il permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita e alla realizzazione degli ambiti DTCg e DTCh di proprietà degli osservanti localizzati lungo la viabilità di accesso ai lotti medesimi.
- F) Per il lotto AC5 di Carnola oggetto della osservazione n°143 al PSC, il permesso di costruire è subordinato a quanto sarà definito nell'Accordo ai sensi dell'articolo 18 della L.R.20/2000, che dovrà essere sottoscritto con l'Amministrazione Comunale, per la cessione gratuita delle aree a verde pubblico di proprietà dell'osservante.
- G) Al lotto AC5 sito nel Capoluogo, costituito dai terreni foglio 37 mappali 811, 664, 764 e 813, non si applica il parametro Uf max di cui al precedente comma 4, ferma restando la residua disciplina per usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi. Al lotto predetto è attribuita una potenzialità edificatoria fissa, non superabile, pari, nel massimo, a mq. 125 (centoventicinque) di SU, con possibilità di realizzazione di non più di una unità edilizia (UE) da allocarsi, all'interno del lotto, nell'area individuata graficamente dall'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/90 e dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000 stipulato in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di repertorio. In ogni caso, la predetta potenzialità edificatoria fissa e non superabile potrà essere utilizzata esclusivamente sui terreni foglio 37 mappali 811, 664, 764 e 813, non essendo consentito l'accorpamento del lotto in esame ad altri lotti finitimi al fine di utilizzare su questi, in tutto o in parte, la potenzialità edificatoria di cui al presente capoverso G. Nell'ambito degli elaborati progettuali che integreranno elemento costitutivo della istanza di permesso di costruire inerente l'intervento di nuova edificazione da attuarsi sul lotto, dovrà essere predisposto uno studio idoneo a motivare la congruità degli elementi progettuali e piano volumetrici proposti con le caratteristiche del sito di intervento e con le tipologie edilizie che lo caratterizzano, salvaguardando il più possibile l'estensione e la qualità del verde privato anche mediante previsione della sua integrazione mediante nuove piantumazioni. Per quanto qui non esplicitamente previsto troverà applicazione, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, il sopra richiamato Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/90 e dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000.

#### **Art. 104.6 – Sub ambiti residenziali di salvaguardia del verde privato (AC6)**

1. Corrispondono alle aree edificate in tutto o in parte che configurano tessuti urbani radi del Capoluogo, di Felina, e, in misura più evidente ed estesa, dei centri e nuclei minori, nelle quali il RUE, a specificazione delle strategie e degli obiettivi enunciati nel PSC, prevede la salvaguardia delle aree libere ed il potenziamento del verde alberato e dei giardini esistenti. Per tali ambiti le strategie e gli obiettivi d'intervento sono definiti all'art.20 delle norme di PSC

con obbligo di osservare i limiti di dimensionamento residenziale e i criteri di valutazione delle singole richieste insediative esplicitati al 4° comma del medesimo art.20 del PSC oggetto di intesa con l'Amministrazione Provinciale.

2. **Interventi ammessi** : tutti quelli elencati e descritti al Capo I° del Titolo III° tranne la nuova costruzione (NC) su lotto libero da edifici alla data di adozione del RUE e quelli definiti agli Artt. 39; 44; 45; 46; 47; 48.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto al di fuori del POC.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE
UF max	=	UF esistente con possibilità di incremento fino al 30% e con obbligo di localizzare l'eventuale incremento di SU all'interno dei contenitori edilizi esistenti. E' ammessa la realizzazione di superficie accessoria, nei limiti stabiliti dall'articolo 96.16 comma 4°, anche determinando in cremento di volume lordo, purché completamente interrato.
RQ max	=	quello esistente + 30%
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di ampliamento, e sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	15 Mq/37 Mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 94.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	50% della SF al netto della SQ
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)

D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23
--	---	------------------

### **Art. 104.7 – Sub ambiti residenziali radi (AC7)**

1. Corrispondono alle aree edificate in tutto o in parte che configurano tessuti urbani radi del Capoluogo, di Felina, e, in misura più evidente ed estesa, dei centri e nuclei minori, nelle quali il RUE, a specificazione delle strategie e degli obiettivi enunciati nel PSC, prevede la salvaguardia delle aree libere ed il potenziamento del verde alberato e dei giardini esistenti. Per tali ambiti le strategie e gli obiettivi d'intervento sono definiti all'art.20 delle norme di PSC con obbligo di osservare i limiti di dimensionamento residenziale e i criteri di valutazione delle singole richieste insediative esplicitati al 4° comma del medesimo art.20 del PSC oggetto di intesa con l'Amministrazione Provinciale.
2. **Interventi ammessi** : tutti quelli elencati e descritti al Capo I° del Titolo III° tranne la nuova costruzione (NC) su lotto libero da edifici alla data di adozione del RUE e quelli definiti agli Artt. 39; 44; 45; 46; 47; 48.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto al di fuori del POC.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE
UF max	=	UF esistente con possibilità di incremento fino al 30%. Per gli immobili interessati da frane quiescenti Fq e dal sistema forestale e boschivo, nei limiti ed alle condizioni e prescrizioni definite dalle norme del PTCP 2010, gli eventuali ampliamenti non potranno determinare un incremento superiore al 20% del volume lordo esistente alla data di adozione della 4° variante al RUE.
RQ max	=	quello esistente + 30%
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di ampliamento, e sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	15 Mq/37 Mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 94.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	50% della SF al netto della SQ
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della

un confine di zona urbanistica	=	sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23

#### 5. **Prescrizioni particolari:**

a) Per gli ambiti AC7 localizzati all'interno dell'Area di notevole interesse pubblico della Pietra di Bismantova, fermo restando l'obbligo di ottenere l'autorizzazione paesaggistica, e per quelli ubicati nelle aree di Particolare interesse paesaggistico ambientale, le richieste relative a nuovi interventi edificatori dovranno essere supportate dai seguenti elaborati:

- simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto
- previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (sia visive che ambientali).

b) In sede di domanda di autorizzazione allo scarico, i soggetti attuatori dovranno recapitare i reflui fognari provenienti dagli edifici in fogna pubblica, ove presente o, se in tali zone non sono presenti collettori comunali, dovranno realizzare un impianto di depurazione con tipologia indicata dalla tabella B allegata alla delibera Regionale n° 1053/03.

## **CAPO II° - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE**

### **ART. 105– ARTICOLAZIONE**

1. Il PSC ed il RUE individuano i seguenti ambiti:
  - ARR - Ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA
  - APT - Ambiti produttivi-commerciali-direzionali da trasformare tramite PUA
  - ASR - Ambiti per servizi religiosi da riqualificare tramite PUA

#### **Art. 105.1 - Ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA (ARR)**

1. Coincidono con le aree edificate dei centri urbani costruite episodicamente per lo più nella seconda metà del 1900 che presentano funzioni promiscue e condizioni ambientali dequalificate, per le quali il PSC persegue strategie di riassetto ed obiettivi di riordino edilizio e di riqualificazione architettonica ed ambientale come specificato all'Art. 22 delle Norme del PSC e nelle Schede d'ambito relative.
2. **Modalità d'attuazione :**
  - a) Intervento diretto al di fuori del POC nei comparti già interessati da convenzioni, atti d'obbligo o Piani Particolareggiati vigenti;
  - b) Intervento preventivo tramite PUA previo inserimento nel POC sia per i comparti del PRG previgente confermati ma non ancora avviati all'attuazione alla data di adozione del RUE, sia per i comparti di nuova previsione del PSC.
3. **Interventi consentiti :** quelli definiti nelle Schede normative d'ambito del PSC da precisare in sede di PUA.
4. **Usi ammessi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; Funzioni sociali a livello di quartiere e servizi pubblici in genere secondo le disposizioni delle Schede normative allegatale alle norme di PSC da precisare in sede di PUA per quanto attiene l'eventuale reperimento di spazi edificati per servizi pubblici.
-----	---	--

5. **Parametri urbanistici e edilizi**

In attesa della elaborazione dei Piani attuativi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza possibilità di cambio delle destinazioni d'uso presenti e legittimate alla data di adozione del PSC.

I Piani attuativi dovranno rispettare i parametri urbanistici e edilizi riportati nelle norme di PSC e nelle Schede normative ad esse allegatale, ed osservare i seguenti ulteriori parametri :

RQ max	=	Come da PUA avendo l'obbligo di massimizzare gli spazi permeabili
PU1	=	15 Mq/37 Mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 94.1 per gli usi particolari)
PU2 e aree di U2	=	da precisare eventualmente in sede di POC in rapporto allo spazio fisico disponibile
Pp	=	almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3



D1; D2; D3; D4	=	vedi Artt. 95.17; 95.19; 95.20; 95.21; 95.22; 95.23; 95.24;
----------------	---	---

## 6. **Prescrizioni particolari**

- Per l'ambito ARRB del capoluogo, relativo alla ipotizzata trasformazione della piscina comunale coperta, all'approvazione della variante parziale al PRG previgente adottata il 23/12/2002 e ancora in itinere alla data di adozione del PSC, l'Amministrazione Comunale potrà predisporre e dare attuazione allo strumento urbanistico preventivo, senza attendere l'elaborazione e l'adozione del POC, secondo le disposizioni del comma 16 dell'art. 4.4 delle NTA del medesimo PRG che di seguito si riporta :

<< **16** Sulla tavola di PRG 2.1 è perimetrata e contrassegnata con la sigla PR.2 un'area residenziale di completamento il cui strumento di attuazione è il Piano di Recupero urbanistico edilizio di iniziativa pubblica esteso al perimetro di strumento urbanistico attuativo riportato sulla tavola di zonizzazione del PRG che comprende al proprio interno anche aree di verde pubblico e parcheggi pubblici di urbanizzazione esistenti. Il PR.2 dovrà inoltre essere elaborato tenendo conto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- Volume utile edificabile di comparto = mc 6.960 da destinare per 3.960 mc ad usi residenziali e per 3.000 mc ad usi commerciali;
- Parcheggi di P1 e verde pubblico di U2: come da art. 1.6;
- Parcheggi di pertinenza: come da art. 1.7;
- Tipologie edilizie previste: edifici condominiali e case singole o abbinate nella proporzione stabilita dal P. di R.;
- Numero piani = Max 2 piani utili fuori terra, più eventuale sottotetto mansardato e piano interrato o seminterrato;
- H max = ml 10.50 misurata a valle;
- VL = 0,5
- Distanze dalle strade e dai confini – come previsto nel P. di R.
- In sede di P.P. i parcheggi di P1 e P3 dovranno essere reperiti in continuità con le aree già esistenti di parcheggio incluse nel perimetro di comparto o, in alternativa, monetizzate secondo quanto previsto dagli stessi art. 1.6 e 1.7.
- La quota di verde pubblico di cessione dovrà essere monetizzata.

Gli attuatori dovranno obbligatoriamente ristrutturare le aree pubbliche destinate a parcheggio e verde pubblico presenti nel comparto secondo il progetto di piano e dovranno altresì ampliare la carreggiata della strada confinante a ovest e a sud del comparto fino al raggiungimento di una larghezza di 9ml, in continuità con la viabilità prevista nel Centro Fiera e dotandola di marciapiede adeguato. >>

- Per l'ambito ARRC di Felina, l'attuazione degli interventi dovrà altresì avvenire nel rispetto dei contenuti e degli impegni sanciti dall'accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, sottoscritto con l'Amministrazione Comunale, che si intende in questa sede integralmente richiamato.

### **Art. 105.2 - Ambiti produttivi-commerciali-direzionali da trasformare tramite PUA (APT)**

1. Coincidono con aree edificate di diversa tipologia e densità edilizia, a volte localizzate in territorio agricolo, per le quali il PSC persegue strategie di trasformazione mirate ad eliminare tanto le situazioni di incompatibilità morfologico - architettonica ed ambientale quanto le situazioni di rischio d'inquinamento, secondo obiettivi specificati all'Art. 23 delle Norme del PSC e nelle Schede d'ambito relative.
2. In tali ambiti gli interventi sono regolamentati nel POC nel rispetto dei contenuti specifici delle schede normative APTb; APTd; APTe; APTf; APTg; APTh; APTi; APTj; APTo; previa approvazione di PUA di iniziativa pubblica o privata.
3. I progetti d'intervento dovranno rispettare le norme del presente RUE per quanto attiene l'attività edificatoria, i parametri urbanistici-edilizi, le caratteristiche delle costruzioni e le dotazioni territoriali minime con particolare riferimento :
  - Ai parcheggi di pertinenza delle unità immobiliari Pp, che dovranno essere reperiti in rapporto agli usi previsti nei progetti medesimi secondo i minimi dettati all'Art. 94.3;
  - Ai parcheggi di urbanizzazione primaria PU1, che dovranno essere reperiti nella misura minima di 15 MQ/37 MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio per le funzioni

residenziali e di 40 MQ/100 MQ di SU per le funzioni commerciali-direzionali e produttive eventualmente ammesse nelle Schede normative del PSC.

4. Nel POC andrà concordata con l'Amministrazione Comunale la quota parte di aree di U2, da prevedere eventualmente in sede di convenzionamento del PUA, a soddisfacimento dei fabbisogni pregressi che le zone circostanti gli ambiti oggetto d'intervento manifestano.

5. In attesa della elaborazione dei Piani attuativi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza possibilità di cambio delle destinazioni d'uso presenti e legittimate alla data di adozione del PSC.

Per gli edifici esistenti con funzione abitativa e di valore storico-architettonico, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti, in mancanza del PUA, interventi di recupero conservativo supportati da convenzione attuativa che regoli gli eventuali mutamenti d'uso e la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto in conformità ai pareri dei competenti uffici ARPA e AUSL.

Per gli edifici produttivi esistenti ed ancora in attività alla data di adozione del PSC sono altresì consentiti per intervento diretto opere di manutenzione, riqualificazione e messa in sicurezza senza cambio della destinazione d'uso prevalente dell'immobile, a condizione che anche i cambi d'uso parziali che eccedono i 30 Mq. di SU siano supportati da convenzione attuativa per consentire il controllo pubblico delle trasformazioni proposte, la loro compatibilità urbanistica ed ambientale con le strategie di riordino del PSC, l'esigenza di migliorare le dotazioni territoriali e la realizzazione da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto in conformità ai pareri dei competenti uffici ARPA e AUSL.

#### 6. **Prescrizioni particolari**

a) Per l'ambito APTg, localizzato in corrispondenza della latteria sociale di Casale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la razionalizzazione e la riqualificazione **delle attività esistenti** anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento delle parti adibite alla produzione del parmigiano – reggiano, **tramite accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000**, senza che ciò costituisca variante al PSC, fermo restando che non potranno essere ampliati gli edifici adibiti all'allevamento suinicolo e che dovranno essere messe in atto tutte le misure per la prevenzione dall'inquinamento richieste dalla vigente legislazione in materia.

Per l'ambito APTn, individuato in corrispondenza dell'edificio per allevamento intensivo di polli in località Calcinara a sud della frazione di Felina, in sede di POC, e senza che ciò costituisca variante al PSC, l'Amministrazione Comunale potrà dar corso a progetti di recupero e riqualificazione urbanistico-ambientale sulla base degli esiti del concorso di idee che dovrà essere indetto con bando pubblico nei modi di legge.

Il POC, sulla base di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, definirà i perimetri minimi di intervento, le funzioni, gli usi, la capacità insediativa, i parametri urbanistico-edilizi e le dotazioni territoriali dell'ambito dando priorità alle funzioni d'interesse pubblico e collettivo.

#### **Art. 105.3 - Ambiti per servizi religiosi da riqualificare tramite PUA (ASR)**

1. Corrispondono alle aree per attrezzature di interesse comune e per servizi religiosi del PRG previgente contermini alla Pieve di Castelnuovo Monti capoluogo, nelle quali sono programmati e confermati nel PSC strategie di potenziamento del sistema dei servizi offerti ed obiettivi di riqualificazione urbanistico-edilizia degli edifici privi di valore storico-architettonico in conformità alle disposizioni normative contenute nel punto 2) del 5 comma dell'art. 4.15 delle NTA del previgente PRG che si intendono in questa sede confermate e alle clausole particolari che di seguito si riportano

<< In particolare per l'area appositamente perimetrata posta in continuità con il complesso della Pieve, nel capoluogo, valgono le seguenti prescrizioni : l'attuazione è soggetta alla stipula

di una convenzione con il Comune. La massima superficie utile realizzabile ammonta a 2.250 mq; 2 è il numero massimo di piani utili per i nuovi interventi con altezza massima limitata a 7 metri, salvo ulteriori e più restrittive indicazioni da stabilirsi in sede di concessione edilizia e stipula della convenzione; il tracciato del percorso pedonale che l'attraversa è da considerarsi indicativo, pur rimanendone obbligatoria la realizzazione. I parcheggi di U1 potranno essere reperiti anche fuori comparto, preferibilmente lungo la strada che dalla statale 63 raggiunge la Pieve come pure i parcheggi inerenti le costruzioni.>>

2. Per quanto sopra le funzioni e gli usi ammessi, i parametri urbanistico-edilizi e le prescrizioni particolari sono quelle desumibili dalla variante parziale al PRG previgente adottata con D.C. n° 97 del 27/09/2002 così come approvata dalla Provincia di Reggio Emilia con D.G.P. n° ..... del ..... da attuare per intervento diretto convenzionato o PUA, a scelta del Comune, anche al di fuori del POC.
3. In sede d'intervento dovranno essere reperiti i parcheggi di pertinenza (Pp) delle unità edilizie nella misura minima prescritta in rapporto agli usi di progetto all'Art. 94.3 del RUE e dovranno essere reperiti i parcheggi pubblici di U1 (PU1) nella misura minima di 15 MQ/37 MQ di SU e comunque nella misura di almeno un posto auto per alloggio.

### **CAPO III° - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE**

#### **ART. 106 – INDIVIDUAZIONE**

1. Corrispondono agli ambiti per nuovi insediamenti a prevalente funzione residenziale (uso residenziale) regolamentati agli Artt. 25 e 26 delle norme di PSC e nelle relative Schede d'ambito.
2. Si articolano nei seguenti sub-ambiti :
  - a) Sub ambiti residenziali da attuare tramite convenzione attuativa (NU1 - Art. 25 del PSC);
  - b) Sub ambiti residenziali soggetti a PUA (NU2 - Art. 26 delle norme del PSC).
3. In tali ambiti gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di progetti unitari supportati da convenzione attuativa per i sub ambiti NU1 e previo PUA per i sub ambiti NU2.
4. Il loro inserimento nel POC è subordinato al rispetto di una corretta proporzionalità tra capacità insediativa residenziale complessiva del PSC e periodo di validità del POC, secondo criteri di priorità che devono favorire, ove esista la disponibilità dei soggetti interessati, gli interventi di trasformazione e riqualificazione dell'esistente (Ambiti ARR e APT) rispetto alla nuova edificazione.

#### **Art. 106.1 – Sub ambiti residenziali da attuare tramite convenzione attuativa (NU1)**

1. L'attività edificatoria è regolata dalle disposizioni dell'Art. 25 delle Norme di PSC, dalle relative Schede d'ambito e dalle prescrizioni eventualmente più restrittive del presente RUE.
2. In particolare le dotazioni territoriali ed ecologico - ambientali minime sono quelle definite al Capo II° del RUE con un minimo assoluto di :
  - a)  $P_p = 27 \text{ MQ}/100 \text{ MQ}$  di SU residenziale + quote per gli usi complementari e compatibili con la residenza in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3;
  - b)  $PU1 = 15 \text{ MQ}/37 \text{ MQ}$  di SU residenziale +  $40 \text{ MQ}/100 \text{ MQ}$  di SU di eventuali usi complementari e compatibili con la residenza;
  - c) Aree di U1 a verde pubblico = minimo  $15 \text{ MQ}/27 \text{ MQ}$  di SU edificabile con possibilità di monetizzazione in conformità ai disposti dell'Art. 83 del RUE;
  - d) Aree di U2 = come da accordi di pianificazione ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e convenzioni attuative.

#### **3. *Prescrizioni particolari***

In relazione alla notevole estensione territoriale dell'ambito NU1m, localizzato nella frazione di Casale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale ridefinire il perimetro d'ambito in sede di POC escludendo le aree più prossime ad allevamenti zootecnici aziendali in attività ovvero aree asservite a concessioni edilizie per scopi agricoli fino alla scadenza di legge degli asservimenti in argomento ed inoltre, previo progetto di inquadramento urbanistico da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di POC, l'attuazione del comparto è attivabile su una ST minima di 5000 MQ.

Nell'ambito NU1i i soggetti attuatori sono obbligati a cedere gratuitamente al Comune aree per verde pubblico ed attrezzature sportive, quando lo stesso ne farà richiesta, per una quantità almeno uguale a quella evidenziata nella cartografia del PSC.

Nell'ambito NU1a la potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto al PSC adottato (+960 mq di SU), potrà essere esercitata in sede di pianificazione attuativa previo inserimento nel POC, solo a condizione che siano inequivocabilmente dimostrate le condizioni di stabilità in sicurezza del versante mediante idoneo tempo di monitoraggio con strumentazione ad inclinometro e

sempre che dette condizioni siano recepite da specifica variante al PAI nei modi di legge. Fino a quella data la potenzialità edificatoria aggiuntiva riconosciuta in sede di controdeduzione alle osservazioni al PSC, non potrà essere oggetto di rilascio di permesso di costruire.

Per gli ambiti NU1b e NU1c, l'attuazione degli interventi dovrà altresì avvenire nel rispetto dei contenuti e degli impegni sanciti dall'accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, sottoscritto con l'Amministrazione Comunale, che si intende in questa sede integralmente richiamato.

Per l'ambito NU1n, l'attuazione degli interventi dovrà altresì avvenire nel rispetto dei contenuti e degli impegni sanciti dall'accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, sottoscritto con l'Amministrazione Comunale, che si intende in questa sede integralmente richiamato.

### **Art. 106.2 – Sub ambiti residenziali soggetti a PUA (NU2)**

1. L'attività edificatoria è regolata dalle disposizioni dell'Art. 26 delle Norme del PSC, dalle relative Schede d'ambito e dalle prescrizioni eventualmente più restrittive del presente RUE.
2. In particolare le dotazioni territoriali ed ecologico ambientali minime sono quelle definite al Capo II° del RUE con un minimo assoluto di :
  - e) Pp = 27 MQ/100 MQ di SU residenziale + quote per gli usi complementari e compatibili con la residenza in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3;
  - f) PU1 = 15 MQ/37 MQ di SU residenziale + 40 MQ/100 MQ di SU di eventuali usi complementari e compatibili con la residenza;
  - g) Aree di U1 a verde pubblico = minimo 15 MQ/27 MQ di SU edificabile con possibilità di monetizzazione in conformità ai disposti dell'Art. 83 del RUE;
  - h) Aree di U2 = come da accordi di pianificazione ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e convenzioni attuative.
3. **Prescrizioni particolari**

In sede di POC l'Amministrazione Comunale definirà le quote di edilizia sociale o da sottoporre a regime di edilizia convenzionata.

## TITOLO III° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

### ART. 107 – ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive vengono articolati nel RUE nei seguenti sub ambiti:
  - Sub ambiti produttivi – commerciali – direzionali da trasformare tramite PUA - APTa; APTc; APTm (Art. 107.1)
  - Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati - AP1 (Art. 107.2)
  - Sub ambiti per attività alberghiere esistenti (Art. 107.3)
  - Sub ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo - AP2 (Art. 107.4)
  - Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite strumento preventivo -AP3 (Art. 107.5)
  - Sub ambiti produttivi esistenti in territorio agricolo - AP4 (Art. 107.6)
  - Impianti per la distribuzione carburanti - AP5 (Art. 107.7)
2. Negli ambiti specializzati per attività produttive, salvo specifiche determinazioni esplicitate nelle Schede normative del PSC e dalle norme del sub ambito, sono previsti in generale le seguenti funzioni ed i seguenti usi :
  - a) Funzione residenziale : Uso 1.1 – limitatamente alle abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti, nella misura massima del 100% della SU produttiva e comunque per non più di 250 MQ di SU e due alloggi massimo per lotto d'intervento;
  - b) Funzioni produttive urbane : Usi 5.1; 5.2; 5.3; 5.4;
  - c) Funzioni terziarie : Usi 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13;
  - d) Funzioni speciali : Usi 7.1; 7.2; 7.4;
  - e) Funzioni sociali a livello di quartiere : Usi 2.3; 2.5;
  - f) Funzioni Commerciali al dettaglio : Usi 3.1; 3.2.
3. Le funzioni di cui ai punti c); d); e); f) sono ammesse, sia in quanto riferentesi all'uso autonomo di edifici specialistici sia in quanto riferentesi ad usi complementari all'uso produttivo prevalente del lotto, nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento e previo parere favorevole dei competenti uffici ARPA e AUSL.
4. L'eventuale inserimento di usi commerciali al dettaglio deve essere fatto nel rispetto della vigente strumentazione in materia di pianificazione del commercio al dettaglio in sede fissa ed in particolare garantendo le dotazioni minime di parcheggi di pertinenza richiesti per le diverse destinazioni d'uso all'art. 94.3, nonché il reperimento dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria nella misura minima prescritta nelle norme di sub ambito.
5. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le dotazioni ecologico - ambientali minime richieste sono quelle elencate e descritte rispettivamente agli Artt. 90 e 92 del presente RUE, da precisare in sede di progettazione degli interventi diretti convenzionati o in sede di PUA sulla base delle specificità del contesto edificato circostante le zone d'intervento e fatte salve le prescrizioni specifiche del PRG previgente confermate nel RUE.

In caso di impossibilità a reperire sui lotti d'intervento le dotazioni richieste di PU1 e/o di verde pubblico, le stesse potranno essere monetizzate in conformità ai disposti dell'Art. 83 con particolare riferimento ai tessuti produttivi consolidati.

6. Nei nuovi insediamenti tramite PUA, la dotazione minima di spazi pubblici e per le attività collettive non può mai dare luogo, nel suo complesso, ad uno standard inferiore a :
  - a) 100 MQ/100 MQ di SU lorda di pavimento per gli insediamenti ricreativi, ricettivi, commerciali, direzionali;
  - b) 15% della superficie dell'area d'intervento destinata ad insediamenti produttivi industriali - artigianali e per il commercio all'ingrosso (Art. 91.1 del RUE).

**Art. 107.1 – Sub ambiti produttivi - commerciali - direzionali da trasformare tramite PUA (APT<sub>a</sub>; APT<sub>c</sub>; APT<sub>m</sub>)**

1. Si interviene previo inserimento nel POC e PUA nel rispetto delle Schede normative d'ambito allegate al PSC e secondo le destinazioni d'uso specifiche in quella sede definite.
2. Sono fatti salvi gli interventi attuati tramite convenzione attuativa regolarmente approvati nelle more dell'approvazione del PSC sulla base di accordo con i privati.  
Modifiche alle convenzioni approvate e ai progetti sottesi possono essere adottate solo per adeguarsi alle disposizioni del PSC e del presente RUE.

**Art. 107.2 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati (AP1)**

1. Corrispondono ad aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono capannoni ad usi prevalentemente artigianali - industriali di piccole e medie dimensioni, più raramente edifici specialistici ad usi commerciali - direzionali o ricettivi alberghieri su lotti di pertinenza esclusiva regolamentati all'Art. 27 delle norme del PSC.
2. Per tali ambiti il PSC si propone strategie di conferma e qualificazione dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa e di ampliamento finalizzati al miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale e delle dotazioni territoriali.
3. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE esclusi gli interventi definiti agli artt. 44; 47; 48.
4. **Modalità d'attuazione** :

intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto; in caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni delle attività insediate e dei cicli produttivi.

**Intervento diretto per la realizzazione di medio piccole strutture di vendita non alimentari con Sv fino a 400 mq.**

**Intervento diretto ed inserimento nel POC per la realizzazione di medio piccole strutture di vendita alimentari con Sv fino a 1.500 mq e non alimentari con Sv da 401 mq fino a 1.500 mq, a seguito di favorevole verifica di sostenibilità socio – economica, ambientale e territoriale della nuova previsione.**

5. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 1.000 Mq. per i lotti di nuova

		formazione
UF max	=	0,60 MQ/MQ per i lotti a funzione ricettiva alberghiera, commerciale - direzionale e mista 0,72 MQ/MQ per le altre funzioni e per gli altri usi
RQ max	=	60% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	12,00 ml ovvero esistente se è superiore, escluse particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	5% della SF per le funzioni produttive + quote richieste all'art. 94.1 per gli usi particolari
PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 10 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23

## 6. **Prescrizioni particolari**

Sono fatte salve le condizioni d'intervento e le clausole specifiche riportate all'Art. 4.11 del PRG previgente dal punto 7 al punto 15 che di seguito si riportano, con l'avvertenza che le eventuali disposizioni più favorevoli del PSC e del RUE per le singole aree cui le dette clausole si riferiscono si applicano solo a seguito di accordo con i privati ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e realizzazione degli interventi previsti nel PSC e nel RUE tramite convenzione attuativa.



**<< 7** Sulla tav. 2.5 di P.R.G. è individuato con apposita simbologia un fabbricato artigianale per il quale sono poste limitazioni inerenti il tipo di attività insediabile per la salvaguardia rispetto a rischi di inquinamento da insediamenti suinicoli limitrofi esistenti: in particolare vi sono inibite lavorazioni, depositi, manipolazioni di prodotti alimentari ed altre che l'Amministrazione ritenga soggette a rischio.

**8** Sulla tav. 2.7 di P.R.G. in corrispondenza del nucleo di Terminaccio è individuata con apposita simbologia un'area artigianale per la quale sono poste limitazioni in ragione delle precarie condizioni di stabilità dei suoli: non sono consentite nuove strutture fisse in cemento armato, sono consentite solo strutture amovibili in ferro a tettoia o capannone aperto per immagazzinamento e ricovero mezzi e materiali.

**9** Sulla Tav. 2.6 di P.R.G. in corrispondenza del centro di Gatta è individuata con apposita simbologia un'area artigianale per la quale è posta la seguente limitazione: la realizzazione di nuove strutture edilizie è consentita solo ai fini della sistemazione e dell'ampliamento dell'attività delle aziende ivi già insediate.

**12** Sulla tav. 2.2 di P.R.G. in corrispondenza del centro abitato di Felina è perimetrata e contrassegnata con il riferimento al presente comma un'area unitaria sotto il profilo attuativo: nel caso in cui l'area venga frazionata preventivamente all'intervento i lotti risultanti sono soggetti al momento del successivo eventuale intervento al reperimento e all'attrezzatura delle aree per opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata all'art. 1.6; oltre a ciò l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei contenuti e degli impegni che verranno sanciti nell'Accordo ai sensi dell'articolo 18 della L.R.20/2000, da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale.

**14** Sulla tavola 2.1 di PRG in corrispondenza del centro abitato di Castelnuovo è perimetrata e contrassegnata con riferimento al presente comma un'area unitaria non frazionabile in lotti distinti nella quale il nuovo fabbricato, con destinazione artigianale di servizio, deve essere realizzato secondo le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Sup. Utile massima: quella corrispondente a  $UF = 0,60$  mq/mq riferita alla superficie fondiaria del progetto autorizzato a condizione che l'incremento di SU sia operato attraverso il cambio di destinazione d'uso di spazi edificati esistenti nello stato di fatto
- Massima superficie coperta delle opere fuori terra: 650 mq.
- Si prescrive la realizzazione di una fascia sanitaria di verde privato, secondo le caratteristiche che saranno espressamente indicate dall'Aus/Arpa, posizionata tra la nuova edificazione e le residenze esistenti e con la specifica funzione di far barriera all'inquinamento acustico.
- Sono richiamate le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 4.3 delle presenti norme per gli edifici a destinazione artigianale.
- Gli edifici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali tipici della cultura costruttiva tradizionale della montagna e in modo particolare con le limitazioni di cui all'art. 7.1 delle presenti norme prescrivendo per le coperture non carrabili l'utilizzo esclusivo di coppi o di materiali che ne richiamino fedelmente le forme e i colori. Le opere di contenimento delle scarpate e in generale l'intervento sui terreni dovrà avvenire avendo cura di evitare eccessive inclinazioni e privilegiando quando possibile l'inerbimento dei pendii e i rivestimenti in pietra a spacco per gli eventuali muri.
- Si consiglia l'uso di tipologie edilizie congegnate in volumi per quanto possibile articolati, evitando cioè un unico fabbricato dalla mole stereometrica.
- I soggetti attuatori dovranno attrezzare e cedere gratuitamente al Comune le aree a verde pubblico riportate sulla tavola di zonizzazione del P.R.G a nord del lotto secondo le quantità misurabili in cartografia e dovranno realizzare le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto secondo specifica convenzione attuativa da stipulare con l'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia.
- Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla presentazione di un progetto preventivo da sottoporre al vaglio della C.E., con elaborati che consentano una approfondita valutazione dell'inserimento;
- Considerata la portata inquinante aggiuntiva delle acque reflue di scarico dei nuovi impianti che graverà sul sistema fognante e depurante esistente, sicuramente non in grado di smaltire il maggior carico che si prospetta, si prescrive che:
- Al momento della richiesta di concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto, dovrà essere verificata la presenza di un nuovo impianto fognante e depurante adeguato al maggior carico imposto dalle nuove attività. In alternativa dovrà essere verificata la presenza di un progetto di adeguamento i cui termini di realizzazione coincidano con le date della probabile attivazione degli impianti previsti nel comparto.
- In caso contrario gli attuatori s'impegneranno a realizzare un impianto depurante autonomo che permetta agli scarichi di rientrare nei limiti tabellari di legge e secondo le direttive impartite dall'ARPA di Castelnuovo ne' Monti; questo impianto, facente parte delle opere di urbanizzazione, dovrà raccogliere tutti gli scarichi di ogni attività prevista nel comparto con la possibilità di prevedere un ulteriore dispositivo che abbatta il livello di inquinamento ai limiti massimi stabiliti per le acque destinate al sistema fognante principale del comparto.
- Per questo motivo il progetto preventivo, in sede di presentazione, dovrà essere accompagnato dal nulla – osta dell'ARPA.

**15** Sulla tavola 2.2 di PRG in corrispondenza della provinciale per Carpineti, poco prima del centro abitato di Ca' Perizzi, è contrassegnata un'area artigianale soggetta alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- Massima superficie utile realizzabile: 3000 mq compresi gli edifici esistenti;

- Il progetto d'ampliamento del capannone esistente e la sistemazione generale dell'area dovrà garantire il minor impatto visivo verso la viabilità statale 63 attraverso l'uso di colori tenui e omogenei al contesto per le nuove strutture artigianali, nonché mediante la piantumazione di essenze arboree adeguate per numero e specie; l'altezza dei nuovi fabbricati, esclusi eventuali corpi tecnici, dovrà essere inferiore di 3 metri rispetto all'altezza del capannone più alto; i volumi edilizi e le coperture dei nuovi manufatti dovranno essere preferibilmente differenziati, evitando la realizzazione di un edificio monoblocco; almeno il 50% dell'area non occupata dagli edifici dovrà essere inerbito e piantumato con essenze arboree autoctone.
- Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla presentazione di un progetto di massima da sottoporre al vaglio della C.E., con elaborati che consentano una approfondita valutazione delle trasformazioni proposte.
- Considerata la portata inquinante aggiuntiva delle acque reflue di scarico dei nuovi impianti che graverà sul sistema fognante e depurante esistente, si prescrive che al momento della richiesta di concessione edilizia dovrà essere garantito l'allaccio a un impianto fognante e depurante adeguato al maggior carico imposto dalle nuove attività. In caso contrario gli attori s'impegneranno a realizzare un impianto depurante autonomo che permetta agli scarichi di rientrare nei limiti tabellari di legge e secondo le direttive impartite dall'ARPA di Castelnovo ne' Monti. In ogni caso è fatto obbligo l'allacciamento alla pubblica rete fognante depurata. >>

In corrispondenza dell'ambito AP1 in località Tavernelle (di pertinenza della Fonderia Capanni), l'area destinata alla realizzazione della viabilità di servizio all'attività, corrispondente a circa 1450 mq, non determina l'aumento della SU che rimane invariata rispetto alla capacità edificatoria del PRG previgente.

In corrispondenza dell'ambito AP1 oggetto della osservazione n°8 al PSC, il rilascio dei titoli abilitativi sui mappali 777, 778, 779 del foglio catastale n°45 dovrà altresì avvenire nel rispetto dei contenuti e degli impegni sanciti dall'Accordo ai sensi dell'articolo 18 della L.R.20/2000 sottoscritto con l'Amministrazione Comunale, che si intende in questa sede integralmente richiamato.

In corrispondenza dell'ambito AP1 di Casino, identificato da un perimetro tratteggiato blu, l'intervento edificatorio è supportato da Convenzione attuativa per la cessione e realizzazione delle dotazioni territoriali ricomprese all'interno del comparto.

In corrispondenza dell'ambito AP1 oggetto della specifica variante n°9 del 4° provvedimento di variante al RUE, il rilascio dei titoli abilitativi da realizzarsi in superficie e nel sottosuolo dei mappali 768 parte, 761 parte, 707, 73 parte e 59 parte del foglio catastale n°39, per una superficie fondiaria (SF) pari a mq. 784, dovrà avvenire nel rispetto dei contenuti e degli impegni sanciti dal Contratto Preliminare di compravendita sottoscritto con l'Amministrazione Comunale, che si intende in questa sede integralmente richiamato.

### **Art. 107.3 – Sub ambiti per attività alberghiere esistenti**

- Corrispondono ai lotti occupati da edifici o complessi ricettivi a carattere alberghiero quali alberghi, residenze turistiche – alberghiere, pensioni, locande, per i quali, sulla base di accordi con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L.Rg. 20/2000 e nel rispetto delle norme dell'Art. 4.10 del PRG previgente, sono ammessi interventi di risanamento, ristrutturazione, manutenzione e ampliamento, anche con cambio di destinazione d'uso, nei limiti di cui ai comma successivi, sulla base dei seguenti indici:
  - a) Usi ammessi: quelli alberghieri esistenti alla data di adozione della variante generale al PRG previgente e quelli ricettivi, commerciali, direzionali, finanziari e assicurativi, eventualmente assentiti dal Comune in sede di accordo sulla base di specifica convenzione in attuazione di piano di trasformazione, ai sensi dei successivi 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9° e 10° comma;
  - b) UF = 0,5 mq/mq;
  - c) SM = area continua con medesima destinazione di zona in cartografia e comunque area catastalmente asservita alla data di adozione del PRG previgente;
  - d) Pp = 15 mq/100 mq di SU;

- e) Numero dei piani non superiore a 3 ovvero quello esistente se superiore; H max come da progetti d'intervento;
  - f)  $VI \geq 0,5$  fatto salvo quanto consentito all'art. 7.14 del PRG previgente che si intende richiamato ed applicabile per analogia agli ambiti e alle zone del PSC e del RUE;
  - g) distanza minima dai confini = 5 metri e da altri edifici = 10 metri, fatto salvo quanto consentito all'art. 7.14 del PRG previgente che si intende richiamato ed applicabile per analogia agli ambiti e alle zone del PSC e del RUE;
  - h) aree ed opere di urbanizzazione primaria: come da accordo con i privati.
2. Nel caso in cui le superfici utili esistenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G. previgente saturino già nello stato di fatto l'indice di cui al punto b) del comma 1 sono ammessi interventi, anche attraverso ampliamenti, finalizzati esclusivamente all'adeguamento dei servizi funzionali alla ricettività turistica e alla realizzazione o all'adeguamento degli alloggi destinati al proprietario o al personale di servizio della struttura ricettiva, sino ad un incremento massimo complessivo pari al 20% della superficie utile esistente alla data di adozione della variante generale al P.R.G. previgente.  
Per tali interventi dovranno comunque essere osservate le prescrizioni di cui alle lettere c), d), e), f), e g) del comma 1.
3. E' consentito in ogni caso il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera esistente o comunque la attivazione di una destinazione d'uso a carattere ricettivo alberghiero o extra-alberghiero, secondo le vigenti definizioni normative, contenute nella legge regionale 30.11.1981 n 42, nella legge regionale 25.08.1988 n 34.  
E' altresì consentito, nei limiti previsti dalla presente disposizione, il mutamento della destinazione d'uso finalizzato all'adeguamento e alla razionalizzazione della gestione economica e imprenditoriale delle singole strutture ricettive. A tale fine, sono compatibili con le zone alberghiere, oltre a quella ricettiva alberghiera ed extra - alberghiera di cui sopra, le seguenti destinazioni d'uso:  
a) commerciali, con esclusione dell'artigianato di servizio;  
b) direzionali, finanziarie ed assicurative.  
Il possibile mutamento di destinazione d'uso dalla destinazione ricettiva alberghiera o extra - alberghiera ad una o entrambe delle destinazioni di cui alle lettere a), b) del presente comma 3 sarà limitato, nel massimo, ad una superficie complessivamente non superiore al 40% della SU, esistente alla data di adozione della variante generale al P.R.G. previgente, di ogni singola struttura destinata alla ricezione alberghiera o extra - alberghiera.
4. Nel caso in cui si dia luogo al mutamento della destinazione d'uso di cui ai punti a) e b) del comma 3, le parti di ogni singola struttura interessate da detto mutamento potranno costituire oggetto di atti di disposizione autonomi e separati rispetto alle residue parti della medesima struttura.
5. Gli interventi di cui ai comma precedenti dovranno essere previsti e precisati sulla base di accordo con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L.Rg. 20/2000 in un piano di trasformazione e riqualificazione relativo a tutti gli immobili che ricadono nella zona alberghiera oggetto di intervento.
6. Il piano di cui al comma 5 sarà costituito, oltre che dagli elaborati necessari per la presentazione di domanda di permesso di costruire, da una relazione tecnico-economica che evidenzia le caratteristiche di fattibilità e convenienza sociale ed economico produttiva dell'intervento e da uno schema di convenzione con il Comune nel quale dovranno essere definiti gli aspetti tecnico-progettuali e le destinazioni d'uso, le modalità di gestione dei servizi turistico-ricettivi, i tempi e le garanzie finanziarie per il buon esito dell'intervento.
7. Gli interventi dovranno comunque rispettare:
- l'obbligo di riservare a strutture per la attività ricettiva come definita al sopraesteso comma 3, quali alberghi, residenze turistiche - alberghiere, ostelli per la gioventù, affittacamere, case e appartamenti per vacanza ed altre tipologie eventualmente previste dalla vigente

- legislazione in materia di strutture ricettive, con i relativi servizi comuni, purché gestiti in forma imprenditoriale, almeno il 60% della superficie utile (SU) prevista nel progetto di intervento;
- l'obiettivo dell'ammodernamento e adeguamento delle strutture edilizie, delle pertinenze scoperte e della dotazione d'arredo e tecnologica interna, nonché il miglioramento, ove possibile, delle dotazioni di aree di standard con particolare riferimento ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e ai parcheggi di pertinenza delle costruzioni, nel rispetto della legislazione urbanistica vigente in materia al momento della presentazione del piano di trasformazione e riqualificazione.
8. E' consentito, nell'ambito della struttura di cui al primo alinea del sopraesteso comma 7, il mantenimento o la creazione di servizi (anche a gestione privata separata dalla gestione della struttura ricettiva turistica) di uso comune, prioritariamente destinati ai fruitori delle strutture ricettive, nell'ambito delle tipologie dell'offerta tipica locale del ristoro, svago, tempo libero, ritrovo ecc., fermo restando che gli stessi dovranno essere rigorosamente complementari rispetto alla esistente struttura ricettiva, la quale dovrà conservare rilievo primario sia sotto il profilo strutturale che funzionale.
  9. Il piano di trasformazione e riqualificazione della struttura sarà esaminato e valutato dalla Giunta Comunale e verrà approvato nel caso in cui venga reputato coerente con le prescrizioni e le finalità di cui ai comma precedenti. L'approvazione del Piano costituisce presupposto necessario per il rilascio del permesso di costruire.
  10. All'atto del rilascio del titolo abilitativo sarà sottoscritta la convenzione secondo lo schema di cui al sopraesteso comma 6.

#### **Art. 107.4 – Sub ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (AP2)**

1. Coincidono con le aree per destinazioni miste e artigianali – industriali – annonarie, di cui all'art.7.5 e all'Art. 4.12 del PRG previgente, in corso di attuazione rispettivamente nel Capoluogo e nelle frazioni di Felina e Casino sulla base di piani particolareggiati di iniziativa privata non ancora completati, i quali vengono confermati in tutto o in parte nel PSC e nel RUE. Per tali sub ambiti valgono le strategie e gli obiettivi d'intervento definiti all'art. 28 del PSC che mirano alla qualificazione e al completamento dei tessuti esistenti.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE esclusi gli interventi definiti agli artt. 44; 47; 48.
3. **Modalità d'attuazione**  
Il PSC si attua per intervento diretto tranne che per le parti scorporate in sede di PSC dai P.P. vigenti e per le parti che dovessero risultare non urbanizzate al termine del periodo previsto per l'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi vigenti alla data di adozione del PSC, per le quali è richiesta l'elaborazione di un nuovo PUA e l'inserimento dello stesso nel POC.  
Dalla data di adozione del PSC sino al termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti preventivi di cui al presente articolo, possono essere approvate varianti di assetto interno in conformità ai disposti del precedente Art. 5.
4. **Funzioni ed usi ammessi**  
Le funzioni e gli usi ammessi negli ambiti AP2 sono quelli degli strumenti preventivi vigenti, fatti salvi i casi di variante di cui al precedente 3 comma.  
Funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti potranno essere consentiti solo previa approvazione di nuovo PUA riferito alle parti non urbanizzate del comparto e alle parti attuate dello stesso di cui si propone la variazione di funzione o destinazione d'uso, a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali previste nelle convenzioni attuative sottoscritte dai soggetti attuatori originari eventualmente incrementate dalle maggiori dotazioni richieste nel presente articolo in rapporto al carico urbanistico indotto dai nuovi usi proposti.

## 5. Parametri urbanistici ed edilizi

Sono quelli degli strumenti preventivi vigenti alla data di adozione del PSC, che restano in vigore sino al termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti urbanistici preventivi vigenti e delle relative convenzioni approvate nei modi di legge. Per il periodo successivo alla scadenza del termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti urbanistici preventivi vigenti, i parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi diretti sulle aree già edificate e sui lotti eventualmente liberi sono i seguenti :

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2 per esercizi fino a 400 mq di Sv non alimentari; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 1.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,60 MQ/MQ per i lotti a funzione ricettiva alberghiera, commerciale - direzionale e mista 0,72 MQ/MQ per le altre funzioni e per gli altri usi
RQ max	=	60% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	12,00 ml ovvero esistente se è superiore, escluse particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	5% della SF per le funzioni produttive + quote di cui all'art. 94.1 per gli usi particolari
PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 10 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)

D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23
--	---	------------------

#### 6. **Prescrizioni particolari**

In tutti i casi di modifica degli strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PSC, sia per la conferma degli usi previsti nelle convenzioni attuative approvate sia per l'inserimento di nuovi usi, dovranno essere massimizzati gli spazi permeabili, i quali non potranno essere inferiori al 20% della superficie fondiaria, così come andranno rispettati i limiti derivanti dalla vigente legislazione in materia di tutela dagli inquinamenti e dalla entrata in vigore del PAI.

### **Art. 107.5 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite strumento preventivo (AP3)**

1. Coincidono con i sub ambiti AP3a; AP3b; AP3c; AP3d; AP3e; AP3f del PSC riservati all'insediamento di attività produttive artigianali – industriali – commerciali – annonarie di nuovo impianto secondo le strategie e gli obiettivi definiti all'Art. 29 del PSC.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE esclusi gli interventi definiti agli artt. 44; 47; 48.

#### 3. **Modalità d'attuazione**

Il PSC si attua per intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata.

Le aree comprese negli ambiti AP3 sono sottoposte di norma a progettazione unitaria in conformità ai perimetri riportati nella cartografia di PSC.

Il POC, anche attraverso forme di concertazione con i soggetti interessati di cui al comma 10 dell'art. 30 della Lg. Rg. 20/2000 ovvero ai sensi dell'art. 11 della Lg. 241/90 e dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, può individuare all'interno degli ambiti, ed in conformità alle prescrizioni del PSC, gli interventi di trasformazione urbana da attuarsi nel proprio arco temporale d'efficacia, suddividendo l'ambito di trasformazione in stralci funzionali. In tal caso dovrà essere garantito che gli stralci funzionali siano coerenti con gli elementi prescrittivi contenuti nel PSC, attraverso la redazione di appositi elaborati grafici e normativi, da approvare contestualmente al POC.

Il POC può inoltre modificare, per specifiche esigenze attuative, anche in accoglimento di proposte dei soggetti interessati tendenti ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di interesse pubblico, previa stipulazione di accordi ai sensi dell'art. 11 della Lg. 241/90 e dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, i perimetri delle aree di trasformazione AP3; dette modifiche al perimetro delle aree di trasformazione non costituiranno variante del PSC se:

- la riduzione o l'incremento delle aree non è superiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;
- trattasi di modifiche al perimetro dell'ambito dovute a adeguamenti cartografici con le mappe catastali o con i reali confini di proprietà riscontrati dal rilievo dello stato di fatto.

#### 4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

I progetti di intervento dovranno uniformarsi ai criteri di riassetto urbanistico-edilizio ed ambientale, alle quantità di superfici utili costruibili riportati nelle Schede normative del PSC, ed osservare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi.

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SF	=	da definire in sede di PUA
UF max	=	da definire in sede di PUA
RQ max	=	da definire in sede di PUA

H max	=	da definire in sede di PUA nel rispetto delle altezze massime riportate nelle Schede normative del PSC per taluni comparti
VL	=	≥ 0,5
Aree U1	=	Minimo 10% della ST
PU1	=	5% della ST per le funzioni produttive + quote di cui all'art. 94.1 per gli usi particolari
Aree U2	=	quelle previste nel PUA
PU2	=	quelli previste nel PUA
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	quella evidenziata nelle Schede normative del PSC ovvero 30% della SF quando non vi siano prescrizioni specifiche nelle Schede normative
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 10 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23

## 5. **Prescrizioni particolari**

Sugli edifici eventualmente esistenti negli ambiti AP3, in assenza del PUA, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del PSC.

Per l'ambito AP3a le funzioni e gli usi ammessi sono quelli di servizi per la macellazione ed assimilati richiamati nella relativa Scheda normativa d'ambito.

Per l'ambito AP3c valgono le modalità di attuazione e le norme tecniche di attuazione di cui all'art. 4.12 – punto 12 – del PRG previgente di seguito richiamate :

<< **12** Sulla tavola 2.2 di PRG è perimetrata e contrassegnata con riferimento al presente comma un'area soggetta alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- Obbligo di formazione di due soli lotti artigianali che dovranno commisurare esattamente la realizzazione di 15.000 mq di Su per l'attività oggi esistente (questa compresa) e 2.500 mq di Su per quella di nuova previsione.
- Parcheggi di pertinenza come da art. 1.7
- Edifici realizzati con tecniche e materiali di basso impatto visivo; vietato il cemento a vista per i tamponamenti e le coperture. Le opere di contenimento delle scarpate e in generale l'intervento sui terreni dovrà avvenire avendo cura di evitare eccessive inclinazioni e privilegiando quando possibile

- l'inerbimento dei pendii e i rivestimenti in pietra a spacco per gli eventuali muri;
- Vietate le coperture piane;
- Altezza Massima: 12 m per gli edifici espressamente dedicati all'attività produttiva. 8.5 per tutti gli altri;
- Numero di piani per gli edifici non artigianali: non più di due piani fuori terra salvo eventuale seminterrato;
- Il resto dell'area dovrà essere destinato a verde pubblico per la quota corrispondente desunta dall'art. 1.6 delle presenti norme, e verde privato. Dette aree, prevalentemente recuperate verso la piana, dovranno essere adeguatamente piantumate, boscate e alberate per filari e macchie, a garantire il minor impatto visivo.
- Sarà possibile realizzare lievi spostamenti verso la Piana della strada vicinale compresa nel perimetro di comparto, giustificati e vagliati dalla C.E. in parere preliminare. La strada, che dovrà mantenere le caratteristiche carrabili odierne, dovrà rientrare nelle opere di urbanizzazione secondaria.
- Oltre detta strada è vietato ogni tipo di costruzione anche in precario.
- Entro il termine massimo di tre anni dalla stipula della convenzione attuativa del Piano Particolareggiato sarà obbligo per gli attuatori la realizzazione di tutto il perimetro di verde d'ambientamento;
- Entro il termine di attuazione del P.P. sarà obbligo per gli attuatori eliminare ogni fabbricato compreso entro le fasce di rispetto alla viabilità; ristrutturare l'intero complesso esistente prevedendo l'uso di materiali e colori adeguati ad un corretto inserimento nel paesaggio circostante;
  - Considerata la portata inquinante aggiuntiva delle acque reflue di scarico dei nuovi impianti che graverà sul sistema fognante e depurante esistente, sicuramente non in grado di smaltire il maggior carico che si prospetta, si prescrive che:
    - Al momento della richiesta di concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto, dovrà essere verificata la presenza di un nuovo impianto fognante e depurante adeguato al maggior carico imposto dalle nuove attività. In alternativa dovrà essere verificata la presenza di un progetto di adeguamento i cui termini di realizzazione coincidano con le date della probabile attivazione degli impianti previsti nel comparto.
    - In caso contrario gli attuatori s'impegheranno a realizzare un impianto depurante autonomo che permetta agli scarichi di rientrare nei limiti tabellari di legge e secondo le direttive impartite dall'ARPA di Castelnuovo ne' Monti; questo impianto, facente parte delle opere di urbanizzazione, dovrà raccogliere tutti gli scarichi di ogni attività prevista nel comparto con la possibilità di prevedere un ulteriore dispositivo che abbatta il livello di inquinamento ai limiti massimi stabiliti per le acque destinate al sistema fognante principale del comparto.
    - Per questo motivo il piano particolareggiato, in sede di adozione, dovrà essere accompagnato dal nulla – osta dell'ARPA. >>

Per l'ambito AP3f, l'attuazione degli interventi dovrà altresì avvenire nel rispetto dei contenuti e degli impegni sanciti dall'accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, sottoscritto con l'Amministrazione Comunale, che si intende in questa sede integralmente richiamato e che tra l'altro consente la possibilità di attuare per intervento diretto al di fuori del POC il lotto da cedere gratuitamente al Comune, a condizione che la progettazione dell'intervento rispetti quella di massima dell'ambito definita dall'Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000.

#### **Art. 107.6 – Sub ambiti produttivi esistenti in territorio agricolo (AP4)**

1. Coincidono con le aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva artigianale – industriale – commerciale e mista localizzati in territorio rurale.  
Per tali edifici, visualizzati con la siglatura AP4 sulla cartografia di PSC e RUE, la strumentazione urbanistica comunale si prefigge strategie di riconoscimento e riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'esistente ed obiettivi di miglioramento della qualità architettonica e di eliminazione degli impatti negativi anche attraverso interventi di limitato ampliamento dello stato di fatto consolidato alla data di adozione del PSC, fermo restando l'obbligo del recupero conservativo degli edifici di valore storico-architettonico.
2. **Interventi ammessi :**



- a) recupero conservativo secondo le categorie assegnate nella cartografia del RUE e nelle relative Schede di recupero per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale;
- b) Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento del 30% della SU fino ad un massimo di 1000 mq. di ampliamento per gli edifici privi di valore.

### 3. **Modalità d'attuazione :**

- a) Intervento diretto nei casi di recupero a parità di SU e volume;
- b) Intervento diretto supportato da convenzione attuativa ed inserimento nel POC nei casi di cambio d'uso e ampliamento di SU e/o volume.

### 4. **Usi ammessi**

Quelli esistenti nello stato di fatto legittimato alla data di adozione del PSC oppure quelli produttivi stabiliti da specifico accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 o ai sensi dell'art. 11 della Lg. 241/90; l'inserimento di nuovi usi produttivi è comunque subordinato al parere favorevole dei competenti uffici ARPA e AUSL e all'assenza di contrasti con l'esercizio dell'attività agricola e con la destinazione degli edifici esistenti entro 300 metri dal perimetro del fabbricato produttivo oggetto dell'intervento di trasformazione.

### 5. **Parametri urbanistici ed edilizi**

SM	=	Superficie Fondiaria asservita alla data di adozione del PSC
UF	=	Esistente alla data di adozione del PSC + eventualmente 30% con un massimo di 1000 Mq. di ampliamento sempre a parità di volume lordo per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale
PU1	=	5% della SF e comunque non meno di 100 Mq. per le funzioni produttive + 40 Mq/100 Mq di SU per le altre funzioni previste nei progetti
Pp	=	In rapporto agli usi come definito all'art. 94.3 e comunque non meno di un posto auto per alloggio e un posto auto per addetto
SP min	=	30% della SF da sistemare a verde alberato ovvero esistente se inferiore
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se già superiore
VL	=	≥ 0,5
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 10 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23

## 6. **Prescrizioni particolari**

- A) Nel caso di accordo con i privati e convenzione attuativa, le aree di pertinenza alla data di adozione del PSC potranno essere ampliate sulle aree agricole confinanti appartenenti alla proprietà interessata all'intervento, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, al solo scopo di realizzare : il verde di mitigazione e/o compensazione ambientale; le opere indispensabili per il miglioramento del sistema di accessibilità e parcheggio pubblico; gli impianti tecnologici per la depurazione dei reflui.
- B) In presenza di ambiti destinati al sistema delle dotazioni territoriali, di vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata, di ambiti interessati da rischi naturali, di zone di tutela naturalistica, di aree boscate, di zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale, di fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali (FRA) e da altre disposizioni di vincolo derivanti dalle norme di PSC e del presente RUE, l'Amministrazione Comunale è tenuta a far rispettare i relativi gradi di vincolo discendenti dall'ambito e/o dalla zona in cui ricadono le aree asservite ai sub ambiti AP4 di cui al presente articolo. Quando vi sia contrasto tra proposte di recupero ed esigenze di tutela, dovranno essere negati gli interventi di recupero di trasformazione d'uso, di eventuale ampliamento dei contenitori edilizi esistenti alla data di adozione del PSC, i quali potranno essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di messa in sicurezza ambientale e sismica.

### **Art. 107.7 – Impianti per la distribuzione carburanti (AP5)**

1. Coincidono con le aree attualmente occupate da stazioni di servizio e distribuzione carburanti (siglate AP5 nella cartografia di PSC e di RUE) e con le aree necessarie alla razionalizzazione e all'ammodernamento della rete distributiva carburanti, secondo le strategie e gli obiettivi enunciati all'Art.31 delle norme di PSC. Dette aree potranno essere individuate in sede di POC sulla base delle esigenze che emergeranno nel territorio comunale per il periodo di validità ed efficacia del PSC.
2. Gli interventi relativi agli impianti di distribuzione dei carburanti sono regolati dalla vigente legislazione nazionale in materia e dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" approvate con D.C.Rg. n°355 del 08/05/2002.
3. Per quanto attiene la **localizzazione degli impianti** valgono le seguenti prescrizioni :
  - A) in tutto il territorio comunale è possibile l'installazione, la trasformazione e l'integrazione degli impianti esistenti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici;
  - B) la localizzazione di nuovi impianti non è consentita : negli ambiti del sistema insediativo storico e in corrispondenza delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale; nelle aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004; negli ambiti urbani consolidati e da riqualificare a prevalente funzione residenziale; nelle zone di tutela naturalistica; nelle aree boscate; nelle zone riservate alla realizzazione del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi; negli ambiti interessati da rischi naturali; nelle zone di crinale.  
In tali ambiti, zone ed aree è consentito, tranne i casi di incompatibilità assoluta definiti al punto 3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e fatte salve le verifiche comunali di cui al medesimo punto, il mantenimento degli impianti esistenti purché gli stessi si adeguino alle vigenti disposizioni in materia di eliminazione delle condizioni di rischio e adottino le necessarie misure di mitigazione degli impatti ambientali.
  - C) la localizzazione di nuovi impianti è invece consentita negli ambiti specializzati per attività produttive e nelle fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali riportate nella cartografia di PSC (Tavv. P3) e di RUE (Tavv. P5), purché dette fasce siano

esterne agli ambiti di tutela di cui alla precedente lettera B); ove le fasce di rispetto e ambientazione stradale abbiano profondità inferiore a metri 50 a partire dal ciglio stradale, gli impianti possono estendersi sulle zone TR2 fino a raggiungere la profondità massima di metri 50 a partire dal medesimo ciglio stradale.

4. **Interventi ammessi** : tutti quelli utili al mantenimento, alla qualificazione degli impianti esistenti, alla nuova installazione come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE.
5. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto supportato da convenzione attuativa.
6. **Funzioni ed usi ammessi** : quelli indicati per le diverse tipologie d'impianto nella D.C.Rg. 355/2002.
7. **Criteri d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi** : sono quelli elencati e descritti ai punti seguenti, fatti salvi limiti e criteri d'intervento più restrittivi che potranno essere adottati dal Comune in sede di Piano di settore e/o di verifica di compatibilità di cui al punto 3 della D.C.Rg. n° 355/2002
  - 7.1 – Tipologie di nuovi impianti e modifiche di impianti esistenti :  
sono elencati al punto 2 della D.C.Rg. n° 355/2002 che si intende qui richiamato.
  - 7.2 – Incompatibilità e verifiche comunali:  
si applicano le disposizioni del punto 3 della D.C.Rg. n° 355/2002.
  - 7.3 – Decadenza e messa in pristino dei siti:  
si applicano le disposizioni del punto 4 della D.C.Rg. n° 355/2002.
  - 7.4 – Ambiti territoriali omogenei e distanze tra gli impianti :
    - per la localizzazione di nuovi impianti valgono le disposizioni ed i divieti del precedente comma 3, lettere A); B); C) del presente articolo;
    - per le distanze tra gli impianti ed i criteri di misurazione delle stesse si assumono gli indirizzi dettati ai punti 5.2 e 6 della D.C.Rg. n° 355/2002, per cui in relazione alle diverse tipologie di impianto e agli ambiti di possibile localizzazione di nuovi impianti valgono le seguenti distanze minime :
      - a) Impianti generici, con post-pagamento, con pre-pagamento e senza gestore :  
300 metri per gli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione residenziale  
600 metri per gli ambiti specializzati per attività produttive  
2000 metri per gli ambiti agricoli e le FRA.
      - b) Impianti GPL, metano :  
8 Km. rispetto al più vicino punto di vendita erogante il medesimo carburante o dalla prevista localizzazione di altro distributore per il quale sia già in corso il procedimento amministrativo per il rilascio di autorizzazione o modifica.
  - 7.5 – Impianti di distribuzione ad uso privato :  
valgono le disposizioni del punto 6.3 della D.C.Rg. n° 355/2002.
  - 7.6 – Superfici minime e massime d'intervento ed indici di edificabilità :
    - a) per gli impianti esistenti si applicano le superfici minime e massime d'intervento, gli indici di edificabilità e le limitazioni alle attività integrative agli impianti dettate ai punti 5.4; 5.5; 5.6 della D.C.Rg. n° 355/2002;
    - b) per gli impianti di nuovo insediamento e per i trasferimenti, oltre alle limitazioni imposte per le attività integrative degli impianti di cui al punto 5.6 della D.C.Rg. n° 355/2002, si applicano le seguenti ulteriori prescrizioni :
      - c) SM = 2.000 Mq.
      - d) SF max = 10.000 Mq.

- e) UF max = 0,05 Mq/Mq con un limite alle attività integrative agli impianti di Mq. 500 di cui un massimo di 250 Mq. di superficie di vendita
- f) H max = ml. 5,00 escluse le pensiline
- g) VL =  $\geq 0,5$
- h) PU1 = 5% della SF + 1 Mq/1 Mq di SU destinata ad attività integrative
- i) Pp = in rapporto agli usi come definito all'art. 94.3 e comunque non meno di 1 posto auto per addetto
- j) Opere di U1 = quelle definite in sede di progetto in conformità ai pareri dei competenti uffici comunali, dell'ARPA e dell'AUSL
- k) D1 = 10 metri
- l) D2 = 10 metri (anche dalle zone agricole)
- m) D3= come da legislazione vigente e comunque non meno di 10 metri
- n) D4 = 10 metri e rispetto dei limiti di arretramento della edificazione dalle strade per quanto attiene le strutture fisse. In ogni caso andranno rispettate le disposizioni del nuovo Codice della strada e quelle dettate dagli Enti gestori della viabilità sovracomunale per quanto attiene le distanze minime e modalità di accesso agli impianti; distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'Art. 95.23
- o) Aree di U1 e opere di compensazione ambientale = da concordare con il comune in sede di stipula della convenzione attuativa.

#### 8. **Prescrizioni particolari**

- A) L'installazione di nuovi impianti e la trasformazione di quelli esistenti deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità idrogeologica e da studio di impatto ambientale quando trattasi di opere sottoposte a V.I.A. in base alla vigente legislazione in materia, oppure da dichiarazione di compatibilità ambientale quando trattasi di opera per la quale non è obbligatoria la V.I.A..
- B) Per le aree che sono dichiarate incompatibili ad ospitare distributori di carburanti e per le aree lasciate libere da impianti trasferiti, il cambio di destinazione d'uso potrà avvenire solo dopo che sia stato certificato lo stato di conservazione del suolo e del sottosuolo. Qualora dalle indagini si rilevasse uno stato di contaminazione, dovranno essere attivate le procedure previste per la bonifica dei siti in conformità a quanto indicato dall'art.17 del D. Lgs 22/97 e dalla D.G.R.1562 del 28/07/03. Quanto indicato vale anche in caso di riuso di aree già destinate ad impianti di distribuzione carburanti ad uso privato.

## TITOLO IV° – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE

### CAPO I° - ARTICOLAZIONE IN ZONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO

#### ART. 108 – ARTICOLAZIONE IN ZONE

1. Il PSC ed il RUE articolano l'ambito del territorio rurale nelle seguenti zone e sub ambiti:

- Sub ambiti interessati da edifici a destinazione residenziale civile in territorio agricolo - siglatura "C" (Artt. 109.9 - 109.10)
- Sub ambiti di recupero dei volumi agricoli dismessi secondo le norme del PRG previgente - siglatura "VD" (Art. 109.11)
- Costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola (Art. 109.13)
- Zone di tutela naturalistica -TR1a1 (Art. 110.1)
- Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale - TR1a2 (Art. 110.2)
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua - TR1b (Art. 110.3)
- Sub ambiti a vocazione produttiva agricola – TR2 (Art. 110.4)
- Sub ambiti agricoli periurbani - TR3 (Art. 110.5)
- Sub ambiti agricoli interessati da caseifici - TR4 (Art. 110.6)
- Sub ambiti agricoli interessati da allevamenti zootecnici intensivi- TR5 (Art. 110.7)
- Sub ambiti interessati da vivai forestali - TR6 (Art. 110.8)
- Sub ambiti interessati da PAE vigente - TR7 (Art. 110.9)
- Zona agricola di rispetto cimiteriale (Art. 110.10)

2. Per tali zone e sub ambiti il PSC definisce le strategie, gli obiettivi, i criteri generali d'intervento per il riassetto paesaggistico ed ambientale del territorio; individua le modalità di attuazione; specifica gli interventi e le funzioni ammesse; individua le prescrizioni particolari, demandando al RUE la precisazione degli usi e degli indici urbanistici ed edilizi delle specifiche zone o sub ambiti, nonché l'individuazione di particolari limitazioni per le trasformazioni e per il recupero del patrimonio edilizio non più funzionale all'attività produttiva agricola o non più connesso a fondo agricolo.

#### **Art. 108.1 – Criteri di applicazione delle norme di zona e sub ambito in territorio rurale**

1. Per gli interventi nel territorio rurale, indipendentemente dalle disposizioni del presente RUE, valgono, in quanto più restrittivi, i vincoli discendenti dalla applicazione della vigente legislazione in materia di tutela ambientale e di prevenzione dei rischi, nonché i vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata almeno fino al recepimento nei modi di legge delle proposte di modifica al PTCP della Provincia di Reggio Emilia e al PAI evidenziate nel PSC.
2. In particolare, tutti gli interventi di trasformazione regolamentati ai successivi articoli si devono attuare nel rispetto dei vincoli più restrittivi discendenti dalla applicazione dei combinati disposti delle norme di zona e sub ambito con le norme relative : alla tutela naturale, paesaggistica, ambientale e storico – culturale; alla prevenzione dei rischi naturali; al rispetto delle reti tecnologiche e del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; al recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale sparso in territorio rurale.

**ART. 109 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE****Art. 109.1 - Unità minime di intervento in territorio rurale**

1. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità minima per l'intervento in territorio rurale è costituita dall'azienda agricola singola o associata.
2. Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 5 anni.
3. Per l'azienda agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in zone o ambiti agricoli, anche se detti terreni sono situati in due o più Comuni contermini.
4. I fondi e gli appezzamenti, anche inedificati, di proprietà dell'azienda agricola, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.
5. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione.
6. Il vincolo di inedificabilità decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi e alla trasmissione all'Amministrazione Comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione o in caso di cambio di zonizzazione dei terreni interessati.
7. Ai fini della formazione dell'unità di intervento e per il calcolo degli standard, dei parametri e degli indici insediativi di cui ai successivi articoli, possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali coltivate o da mettere a coltura anche se dette aree ricadono in zone o ambiti a vincolo e tutela o di inedificabilità, fermi restando comunque gli eventuali vincoli alla pratica colturale agricola dettati negli altri articoli delle presenti Norme.
8. Tutte le superfici computate per il rilascio del titolo abilitativo dovranno comunque essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportati su una cartografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000.

**Art. 109.2 - Applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi nel territorio rurale**

1. Quando un'unità di intervento sia formata da appezzamenti di terreno aventi diversa "zonizzazione agraria", l'applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi va sempre fatta rispettando i vincoli di intervento e i vincoli colturali dettati nei successivi articoli che regolamentano ognuna delle zone o sub ambiti agricoli in cui si articola il territorio rurale.
2. Le potenzialità edificatorie di un determinato appezzamento di terreno costituente l'unità di intervento aziendale, potranno pertanto essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in zone e ambiti che, per effetto dei disposti normativi specifici, ammettono l'intervento previsto nel progetto.

**Art. 109.3 - Tipologie aziendali e unità lavorative (u.l.)**

1. Ai fini della verifica delle unità lavorative dichiarate rispetto alle caratteristiche dell'azienda e conseguentemente ai fini della determinazione del fabbisogno di abitazioni agricole per la corretta conduzione dei fondi, si individuano le seguenti tipologie di riferimento :

**Tipologie aziendali ad ordinamento intensivo**

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro della richiesta del titolo abilitativo, è determinata almeno per il 60% da ordinamenti colturali intensivi specializzati quali l'orticolo, l'ortofrutticolo, il vitivinicolo ed altri ordinamenti assimilabili purché

caratterizzati da una elevata P.L.V. per Ha di suolo coltivato.

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione : 0,33 u.l./Ha.

#### Tipologie aziendali ad ordinamento zootecnico, bovino

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro della richiesta del titolo abilitativo è determinata almeno per il 60% dai prodotti e dalle produzioni animali (latte e carne).

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione : 0,16 u.l./Ha.

#### Tipologie aziendali ad ordinamento estensivo

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro della richiesta del titolo abilitativo è determinata almeno per il 60% da colture estensive quali le colture cerealicole e la produzione di foraggiere non reimpiegate nell'azienda agricola; le colture forestali e/o agro-silvo-pastorali; l'allevamento di animali al pascolo.

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione: ordinamento cerealicolo-foraggero = 0.07 u.l./Ha; ordinamento agro-silvo-pastorale e/o allevamento al pascolo = 0,02 u.l./Ha.

#### Tipologie aziendali ad ordinamento combinato

intese come quelle per le quali la P.L.V. è determinata da diversi ordinamenti colturali nessuno dei quali raggiunge almeno il 60% della P.L.V. totale dell'annata agraria precedente a quella di inoltro della richiesta del titolo abilitativo.

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione : 0,10 u.l./Ha.

### **Art. 109.4 - Impianti zootecnici intensivi**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono considerati impianti zootecnici intensivi quelli descritti all'Art. 102.6 – Uso 6.4.
2. Gli impianti zootecnici intensivi esistenti vengono regolamentati al successivo articolo 110.7.
3. La rilocalizzazione di impianti zootecnici intensivi esistenti nel territorio comunale alla data di adozione del presente RUE, qualora si rendesse necessaria, è possibile solo previo inserimento nel POC, nel rispetto comunque della vigente legislazione in materia di tutela dell'ambiente e delle vigenti normative igienico-sanitarie (con particolare riferimento alla D.G.R. n°3003 del 25/10/1995 adottata in attuazione della L.Rg. 50/95 e D.G.R. n°641 dell'11/5/1998 con la Circolare applicativa n°1543 del 9/3/1999).

### **Art. 109.5 - Dimensionamento dei contenitori per lo stoccaggio e la maturazione dei liquami e letami ed indici e modalità di spandimento dei liquami sul suolo agricolo**

1. Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti, deve essere effettuato nel rispetto delle disposizioni della L. Rg. 50/95 Artt. 13 (Stoccaggio dei liquami zootecnici); 14 (Stoccaggio e maturazione dei letami) e 14bis (Custodia dei liquami e dei letami) e della D.G.Rg. 1853/99.
2. I contenitori per il liquame a cielo aperto, qualora previsti ex novo nel rispetto delle presenti norme ovvero esistenti nello stato di fatto, devono essere recintati su tutto il loro perimetro e senza soluzioni di continuità con recinzione di altezza non inferiore a ml. 1,50 da realizzare con rete metallica e filo spinato a più mandate, distanziate non oltre 20 cm. le une dalle altre.
3. Nel caso di impianti fissi per il trasporto e la distribuzione dei liquami con tubazioni interrato, è prescritto il collaudo preliminare e la loro utilizzazione è subordinata a verifiche da effettuarsi ogni 5 anni mediante relazione a firma di tecnico abilitato comprovante il permanere delle idonee condizioni di esercizio.
4. La costruzione per l'adeguamento dimensionale e dei requisiti dei contenitori per lo stoccaggio dei reflui zootecnici di tutti gli allevamenti esistenti, fermo restando i divieti di nuovo impianto

con particolare riferimento ai contenitori per il liquame a cielo aperto richiamati in altre parti delle presenti norme, sono consentiti anche se non esplicitamente richiamati negli usi delle singole zone e ambiti del territorio rurale, previa presentazione di relazione geologico-geotecnica nel rispetto della vigente legislazione in materia.

5. Lo spandimento dei liquami zootecnici è regolamentato dalle seguenti disposizioni :
- a) Lo spandimento di liquami sul suolo adibito a uso agricolo è disciplinato, al fine di assicurare la migliore fertilità dei terreni e salvaguardare le acque sotterranee, dalla L. Rg. 50/95 e dalle Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale regionale per il risanamento e la tutela delle acque – stralcio per il comparto zootecnico – approvate con Delibera del Consiglio Regionale n. 570/97 e dalla Direttiva per la loro applicazione (Delibera della Giunta Regionale n. 1853/99);
  - b) Lo spandimento dei liquami può essere effettuato solo su suolo adibito a uso agricolo ed esclusivamente per fini agronomici (art.11 della LR 50/95). Lo spandimento è vietato nelle aree e zone elencate all'art. 2 della Delibera C.R. n. 570/97, oltreché nelle situazioni e nei tempi elencati all'art. 7 della medesima Delibera.

#### Allevamenti suinicoli

- per lo smaltimento di liquami di allevamenti suinicoli con potenzialità superiore a 160 tonnellate di peso vivo allevato nelle zone vulnerabili, deve essere presentato un Piano di utilizzazione agronomica da redigersi, ove necessario, secondo i criteri della D.G.R. 668/98;
- gli interventi (ristrutturazioni, riconversioni, ampliamenti, nuovi insediamenti, trasferimenti, come definiti all'art. 2 della D.G.R. 641/98) relativi ad allevamenti suinicoli sono subordinati al rispetto delle condizioni ed al conseguimento degli obiettivi quali – quantitativi dettati all'art. 6 della D.G.R. 641/98 e che sia preventivamente accertata la possibilità del corretto smaltimento dei reflui.

#### **Art. 109.6 - Fabbricati rurali per allevamenti aziendali misti ed interventi edificatori combinati**

1. Nei casi di aziende con una pluralità di allevamenti animali, la presenza o la costruzione "ex novo" di una superficie utile destinata o da destinare ad un determinato tipo di allevamento, comporta sempre il vincolo di una quota di terreno agricolo corrispondente in rapporto agli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio e di spandimento di cui al precedente art. 109.5.
2. Pertanto il carico animale che si determina sull'unità di intervento (intera superficie dell'azienda) per effetto della sommatoria di interventi combinati o frazionati nel tempo, non potrà superare i limiti massimi di cui al precedente art. 109.5.
3. Allo stesso modo la superficie utile che viene a determinarsi su un'azienda per effetto della sommatoria di interventi combinati o frazionati nel tempo non potrà superare i limiti massimi fissati dalle presenti norme per ciascuna zona o sub ambito a meno che non si ricorra a PUA.

#### **Art. 109.7 - Fabbricati rurali per impianti e allevamenti zootecnici interaziendali cooperativi - interventi sull'esistente e nuova costruzione**

1. La nuova costruzione di fabbricati da destinare ad allevamenti zootecnici interaziendali o cooperativi può essere attuata solo nei sub ambiti agricoli TR2, previa approvazione di un PUA sulla base di uno studio di impatto ambientale, tenendo conto della possibilità di dotare il nuovo insediamento delle necessarie opere di urbanizzazione. Per intervento diretto sono consentite unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione delle strutture esistenti.



2. Gli interventi edificatori, sia nel caso di PUA che di intervento diretto sull'esistente, dovranno rispettare i seguenti indici, parametri e criteri:
- a) UM = unità minima di intervento: 10.000 mq o quella esistente alla data di adozione del presente RUE;
  - b) SU = superficie utile di allevamento comprensiva di eventuali superfici utili esistenti aventi la medesima destinazione:
    - b1) = per allevamenti bovini : in relazione alla S.A.U.F. (Superficie Agricola Utilizzata a Foraggiere) messa a disposizione dai soggetti e dalle aziende associate ed utilizzando per il calcolo i medesimi indici previsti per gli allevamenti aziendali;
    - b2) = per allevamenti di suini : in relazione alla capacità edificatoria e di spandimento dei terreni vincolati a favore dell'allevamento interaziendale o cooperativo dalle singole aziende associate.
  - c) UF = indice di utilizzazione fondiaria massimo e complessivo, da calcolare sul lotto di pertinenza dell'insediamento interaziendale o cooperativo : 5.000 mq/Ha di SF;
  - d) H max = altezza massima : mt. 8,50 esclusi particolari volumi tecnici;
  - e) VI = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$ ;
  - f) Distanze minime dell'edificazione:
    - f1) per gli interventi sull'esistente senza modifica della sagoma d'ingombro è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto;
    - f2) per gli interventi sull'esistente con modifica della sagoma d'ingombro e per gli interventi di nuova costruzione relativi a manufatti non destinati a locali di stabulazione, contenitori per il liquame a cielo aperto e concimaie, sono richieste le seguenti distanze minime :
      - D1 = 5 metri
      - D2 = 5 metri
      - D3 = 5 metri
      - D4 = D.M. 2/4/1968 e nuovo Codice della Strada + limiti di arretramento della edificazione dalle strade riportati nelle Tavv. P3 del PSC; distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'Art. 95.23
    - f3) per gli interventi di nuova costruzione di locali di stabulazione, contenitori per il liquame a cielo aperto e concimaie, oltre al rispetto del D.M. 2/4/1968 e del nuovo Codice della Strada e dei limiti cartografici di arretramento dalle strade evidenziati nelle Tavv. P3 del PSC e delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'Art. 95.23, sono richieste le distanze minime riportate nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione al momento della presentazione dei progetti di intervento :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABILIZIONE, DEI CONTENITORI PER IL LIQUAME A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE esprese in metri			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona e o di ambito agricolo	da centri abitati
Peso vivo	< 80	30	15	15	50
allevato	80 - 400	30	30	15	100
espresso	400 - 1000	50	30	50	200
in quintali	> 1000	50	30	50	300
<b>contenitori per il liquame a cielo aperto</b>		80	80	300	300
<b>Concimaie</b>		25	20	30	50

g) Pp – 37MQ/100 MQ di SU destinata ad alloggio

h) PU1 – 1 posto auto per addetto

3. I progetti per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di allevamenti zootecnici interaziendali o cooperativi, sono consentiti nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni in materia di tutela dall'inquinamento, dalle disposizioni di cui alla D.G.Rg. n° 641 dell'11/5/1998 e della circolare R.E.R. n° 1543 del 9/3/1999 applicativa della stessa a.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di fabbricati da destinare all'allevamento zootecnico interaziendale o cooperativo è subordinato alla stipula dei necessari atti unilaterali d'obbligo o convenzioni attuative in base ai quali:
  - i soggetti associati si impegnano a vincolare alla inedificabilità per analoghe destinazioni d'uso i terreni agricoli di proprietà delle singole aziende associate utilizzati per l'applicazione degli indici edificatori e di spandimento relativi ai diversi tipi di allevamento interaziendale o cooperativo per i quali si presenta il progetto;
  - l'azienda associata o cooperativa si impegna a mantenere, almeno per un periodo di 6 anni, le destinazioni d'uso per le quali si avanza richiesta di titolo abilitativo.

#### **Art. 109.8 - Possibilità di recupero per fini abitativi extra-agricoli di fabbricati rurali**

1. Le unità edilizie che alla data di adozione del presente RUE risultano connesse all'attività produttiva agricola in quanto sono asservite ad un fondo, o sono di proprietà di un'azienda agricola, singola o associata, o sono occupate da un imprenditore agricolo a titolo principale, sono vincolate, in linea programmatica, al mantenimento delle destinazioni d'uso agricole.
2. Gli edifici rurali con originaria funzione abitativa potranno tuttavia essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli con possibilità di localizzare anche piccoli allevamenti di animali d'affezione e di realizzare i recinti eventualmente necessari, ad esempio per i cavalli ad uso sportivo-ricreativo, nel rispetto dei criteri normativi di cui ai successivi Artt. 109.9 e 109.10, al verificarsi delle seguenti condizioni:
  - a) in assenza o ad avvenuta cessazione dell'attività aziendale e/o al venir meno della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale del proprietario;
  - b) quando gli edifici rurali sono pertinenti ad un'azienda agricola dotata di fabbricati residenziali in misura eccedente rispetto alle necessità;

- c) se l'immobile si trova a distanze tali dal corpo aziendale principale da non giustificare, a giudizio dei competenti uffici comunali, la convenienza del recupero per le esigenze abitative dell'azienda, sia sotto il profilo funzionale che economico – produttivo.
3. Gli edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa potranno essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli, alle condizioni riportate al comma precedente, esclusivamente se tale uso viene riconosciuto compatibile con il contesto ambientale dai competenti uffici dell'ARPA e dell'AUSL e se l'intervento di recupero risulta compatibile con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi a giudizio della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
4. Non è comunque consentito il recupero di superfetazioni precarie, tettoie, baracche, proservizi di altezza inferiore a mt. 2,50, che andranno perciò demoliti e non più ricostruiti.
5. Gli interventi consentiti sui fabbricati in territorio rurale per destinarli a funzioni extra-agricole sono solo interventi di recupero. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, per gli edifici privi di valore storico – culturale - testimoniale ai sensi delle presenti norme e delle leggi vigenti, comprendono anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
6. Prescrizioni particolari :
- A) L'attuazione degli interventi di recupero per fini extra-agricoli di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta, per le sole unità poderali agricole a cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli come definite al successivo punto C) del presente comma 6, nel seguito per brevità indicate come "unità poderali agricole asservite", i seguenti limiti a nuove edificazioni anche a seguito di frazionamento :
- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura sulle unità poderali agricole asservite;
- b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura sulle unità poderali agricole asservite è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui alla successiva lettera B).  
Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
- B) I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole asservite, previsti alla precedente lettera A), 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.
- C) Per "unità poderali agricole asservite", ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma 6, si intendono le unità poderali minime di intervento vincolate ai sensi dell'articolo 109.1 delle presenti Norme Edilizie ed Urbanistiche, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento in virtù del quale sia stato realizzato il fabbricato oggetto di recupero a fini extra agricoli.  
In assenza di detto vincolo, per "unità poderali agricole asservite" si intendono i terreni la cui proprietà sia stata acquisita, da chi intende procedere all'intervento di recupero, mediante lo stesso atto giuridico a titolo derivativo, stipulato in data anteriore all'adozione del RUE, con il quale sia stato acquistato il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di recupero a fini extra agricoli.  
In tutti i casi in cui non sia possibile ricorrere ai criteri di individuazione delle unità poderali agricole asservite di cui sopra, le stesse potranno essere individuate attraverso la approvazione, nei modi di legge, di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) da attuare

tramite PUA d'iniziativa privata, anche al di fuori del POC, finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento edificatorio ricade.

#### **Art. 109.9 - Recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola**

1. Il patrimonio edilizio che, in base al censimento urbanistico per la formazione del quadro conoscitivo e/o al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del RUE, non è più funzionale all'attività agricola, può essere mantenuto, salvo diverse specifiche determinazioni assunte dal PSC e dal RUE, agli usi prevalenti rilevati nello stato di fatto ed evidenziati con specifiche siglature sulle tavole di progetto del PSC e del RUE; in caso di contrasto totale o parziale tra l'uso rilevato in sede di censimento urbanistico e quello risultante dal certificato storico catastale, prevale quest'ultimo.
2. Il mantenimento degli usi esistenti di cui al comma 1, è tuttavia subordinato alla compatibilità ambientale degli stessi con riferimento, in particolare, alla eventuale presenza di lavorazioni insalubri e/o inquinanti, le quali dovranno essere regolarizzate e sottostare alle prescrizioni della vigente legislazione in materia di inquinamento e di prevenzione dei rischi ambientali.
3. In ossequio a quanto sopra, sulle unità edilizie esistenti sono consentiti :
  - a) Interventi di recupero nel rispetto delle disposizioni della disciplina particolareggiata (Art. 103 del RUE) per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale;
  - b) Interventi di recupero tramite manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure tramite ristrutturazione edilizia a parità di volume per le unità edilizie prive di valore storico - culturale – testimoniale, fatte salve le normative transitorie dettate al successivo Art. 109.11 per le unità edilizie "VD" (volumi dismessi regolamentati all'Art. 6.2bis del PRG previgente) e per le unità edilizie corredate da specifiche schede di recupero regolamentate all'Art. 6.2ter del PRG. previgente;
  - c) Interventi di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, baracche, tettoie, proservizi di altezza inferiore a mt. 2,50;
  - d) Demolizione e ricostruzione in aree idonee all'edificazione a parità di volume, e comunque per non più di 2 alloggi e di 200 Mq di SU + 200 Mq di accessori alla residenza, di unità edilizie prive di valore storico - culturale - testimoniale che, ai sensi del 2° comma lettera c) dell'Art. A-21 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, abbiano caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) precedenti. In tale eventualità i volumi demoliti potranno essere ricostruiti, nel rispetto delle normative di PSC e RUE e previo inserimento nel POC conseguente ad accordo con i privati ai sensi dell'Art.18 della Lg. Rg. 20/2000, sia nei sub ambiti TR3 che nei sub ambiti NU1 e NU2 come quote edificatorie aggiuntive, rispetto a quelle riconosciute dalle Schede normative d'ambito, da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.
4. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola possono proporre trasformazioni di destinazioni d'uso delle unità edilizie finalizzati al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale e all'aumento delle dotazioni territoriali secondo le prescrizioni specificate dettate al successivo Art. 109.10 alle seguenti condizioni :
  - a) Il progetto d'intervento, eventualmente attuabile per stralci funzionali, riguardi tutte le unità edilizie che, in base al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del RUE, appartengono alla medesima partita catastale e sia supportato da atto unilaterale d'obbligo o convezione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto e delle dotazioni ecologico-ambientali da concordare con i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale, dell'ARPA e dell'AUSL;
  - b) Siano rispettati i vincoli derivanti dalla applicazione della disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico - culturale - testimoniale (Art. 103 del RUE);

- c) Siano rispettati, per gli edifici produttivi di cui al precedente Art. 107.6, le Norme dettate nell'articolo richiamato;
- d) Siano sempre esclusi dai conteggi dei volumi e delle superfici utili esistenti da recuperare o trasformare quelli relativi a superfetazioni precarie, baracche, tettoie e proservizi con altezza inferiore a mt. 2,50, che dovranno essere demoliti e non più ricostruiti;
- e) Le nuove destinazioni d'uso proposte siano compatibili tanto con l'attività agricola delle zone circostanti l'intervento in base ai pareri dei competenti uffici ARPA e AUSL, quanto con l'impianto tipologico delle unità edilizie presenti nello stato di fatto in base al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

**Art. 109.10 – Criteri d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi per il recupero delle unità edilizie in territorio rurale non più funzionali all'attività agricola prive di valore storico - culturale - testimoniale**

1. Tutte le unità edilizie non più funzionali all'attività produttiva agricola alla data di adozione del RUE con siglatura "C" sulle tavole del PSC e del RUE prive di valore storico – culturale – testimoniale e tutte quelle prive di valore storico – culturale – testimoniale di cui si propone il recupero per usi diversi da quelli agricoli ai sensi del precedente Art.109.8, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, cambio d'uso a parità di volume in conformità ai seguenti criteri:

	TIPOLOGIA	FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI
A	Unità edilizie in tutto o prevalentemente abitative	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funzione Residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e 450 MQ di SU fatti salvi i casi esistenti con quantità superiori</li> <li>- Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento</li> <li>- Funzioni terziarie (usi 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9)</li> <li>- Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nel rispetto anche delle norme agricole</li> <li>- Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria; solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (Pp) nella misura richiesta al precedente art.94.3, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale</li> </ul>
B	Unità edilizie non abitative, di servizio all'agricoltura e alla zootecnia, stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funzioni agricole (usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.5; 6.6 nel rispetto anche delle norme agricole e previo parere dei competenti uffici ARPA e AUSL</li> <li>- <b>Funzione Residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e 450 MQ di SU</b></li> <li>- Non è consentito il cambio d'uso ad allevamenti aziendali (uso 6.3) delle unità edilizie che ricadono nei subambiti TR3</li> <li>- È ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi</li> </ul>

		una delle destinazioni di cui alla lettera A
C	Unità edilizie adibite ad accessori pertinenziali non agricole, autorimesse e simili	- È ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza
D	Unità edilizie adibite ad usi diversi da quelli elencati alle lettere A; B; C e da quelle regolamentate al precedente art.107.6, compresi gli edifici religiosi, per attrezzature turistico – ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività di servizio in genere con l'eventuale alloggio di custodia	- Funzione Residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e 450 MQ di SU fatti salvi i casi esistenti con quantità superiori - Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento - Funzioni terziarie (usi 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9) - Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nel rispetto anche delle norme agricole

2. Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola, è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad esempio demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
3. Il cambio d'uso da abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'Art.32, comma 3 della Legge Rg. 31/2002, qualora siano trascorsi meno di 10 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.
4. Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per gli edifici di civile abitazione privi di valore storico, culturale o testimoniale già accatastati o comunque da accatastare al N.C.E.U., sono consentiti, una tantum, ampliamenti e sopraelevazioni dei volumi esistenti fino al limite massimo del 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE, oltre alla possibilità di realizzare le autorimesse nei limiti stabiliti dal comma successivo; per i medesimi edifici sono consentiti in alternativa gli ampliamenti e le sopraelevazioni necessari per consentire di raggiungere una SU pari a 90 mq. per ciascun alloggio esistente alla data di adozione del RUE, anche se ciò comporti superamento del limite massimo del 20% della SU di cui sopra, con la possibilità di realizzare accessori alla residenza, comprese le autorimesse, nel limite massimo del 40% della SU residenziale di progetto.
5. In tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola, ove non siano esistenti autorimesse coperte nella misura minima di 1 posto auto per alloggio e le stesse non siano ricavabili per mancanza di spazi idonei nei contenitori edilizi esistenti, l'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, potrà consentire la realizzazione di dette autorimesse pertinenziali sia per ampliamento delle unità edilizie esistenti, sia per nuove costruzioni fino ad un massimo di 27 MQ/100 MQ di SU residenziale a condizione che siano adottate soluzioni ubicazionali a basso impatto ambientale, materiali da costruzione propri della tradizione

costruttiva storica locale ed altezze massime delle costruzioni di ml. 3,00 in gronda, con coperture a falde per le parti fuori terra.

6. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi di recupero per ristrutturazione edilizia e negli interventi di eventuale nuova costruzione delle autorimesse di pertinenza, di cui al precedente 5. comma, sono quelli di seguito evidenziati :

SM	=	unità minima d'intervento = superficie catastalmente asservita all'unità edilizia alla data di adozione del RUE, oppure 1.000 mq per nuovi frazionamenti conseguenti a scorporo da fondi agricoli
VU max	=	esistente senza tener conto delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie e proservizi con altezza inferiore a m. 2,50
SU max	=	esistente + 30% a parità di volume e comunque non più di 450 MQ e 3 alloggi per intervento
H max	=	esistente + 30% fino ad un massimo di m. 8,50
VL	=	≥ 0,5 nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	15 Mq/37 Mq SU di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 83
PU2	=	non richiesti
Pp	=	almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	50% della Sf al netto della SQ, ovvero quello esistente se è inferiore
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23
Aree U1	=	come da progetti d'intervento
Aree U2	=	non richieste
Opere di mitigazione e compensazione ambientale	=	Come da progetti di intervento

**Art. 109.11 – Interventi di recupero per gli edifici classificati VDA e VDB**

1. In via transitoria e per un periodo non superiore a tre anni dalla data di adozione del RUE, per il recupero degli edifici siglati VDA e VDB nelle tavole di PSC e di RUE e nella TAV.P3B – RUE a titolo “Schede operative per il recupero dei volumi dismessi VDA / VDB”, si applicano le norme tecniche di attuazione e gli indici urbanistici ed edilizi del PRG previgente e cioè:
  - a) le disposizioni dell’art.6.2 bis per le unità edilizie contraddistinte dalla siglatura VDA;
  - b) le disposizioni dell’art.6.2 ter per le unità edilizie contraddistinte dalla siglatura VDB.
2. L’applicazione di dette disposizioni normative, che si intendono integralmente richiamate nel presente RUE, presuppone che le DIA ed i permessi di costruire siano presentati, corredati da tutti gli elaborati tecnici previsti dal RUE, in tempo utile per dare inizio ai lavori entro i tre anni dalla data di adozione del medesimo RUE e a terminarli entro i successivi tre anni non prorogabili.
3. Decorso inutilmente tale termine, le disposizioni degli artt.6.2bis e 6.2ter decadono ed i progetti d’intervento relativi alle unità edilizie VDA e VDB, che non siano state oggetto di richiesta di titolo abilitativo o che non abbiano finiti i lavori, dovranno uniformarsi alle norme di zona o sub ambito di PSC e RUE in cui le medesime unità edilizie ricadono.
4. Solo in presenza di domanda di inserimento nel POC e di proposta di accordo ai sensi dell’art.18 della Lg.Rg.20/2000, il Comune può far salvi i criteri d’intervento sottesi dagli artt.6.2bis e 6.2ter del PRG previgente per un periodo superiore ai 3 anni quando vi siano situazioni in essere non più reversibili rispetto all’inizio lavori dato in tempo utile o quando sussistono motivi di pubblico interesse.

**Art. 109.12 – Possibilità di superamento degli indici urbanistico – edilizi per l’edificazione in territorio rurale tramite Piano di Sviluppo Aziendale (PUA **agricolo** d’iniziativa **privata**)**

1. I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico – edilizi stabiliti dai successivi articoli che regolamentano l’attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi agricoli, possono essere superati in seguito all’approvazione, nei modi di legge, di un Piano di Sviluppo Aziendale (PUA **agricolo** d’iniziativa privata), anche al di fuori del POC, finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l’ambito del territorio rurale in cui l’intervento edificatorio ricade.
2. Il PSA non **può** tuttavia superare i vincoli di inedificabilità derivanti **da norme imperative** e dalla pianificazione sovraordinata oppure stabiliti dal PSC e dal RUE per particolari zone o sub ambiti del territorio rurale quali: le zone e gli ambiti interessati da rischi naturali; gli ambiti del sistema insediativo storico; le zone agricole riservate al sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico – ambientali.
3. Gli interventi edilizi previsti dal **PSA**, dopo l’approvazione del Piano stesso, sono comunque sottoposti a DIA o permesso di costruire in conformità ai disposti dei precedenti Artt. 53; 54; 55.
4. Il **PSA** è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
  - per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere il titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona o sub – ambito per l’intervento edilizio diretto;
  - per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è però indispensabile che il **PSA** sia accompagnato da atto unilaterale d’obbligo o convenzione attuativa per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.



5. Nei casi in cui il PSA venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai 10 anni. Per tale durata il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difforni da quanto previsto nel Piano approvato.
6. Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e, qualunque richiesta di edificazione in esso prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo PSA.

#### **Art. 109.13 – Costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola**

1. Le costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola sono quelle necessarie al ricovero di attrezzi, di materiali, di prodotti, di animali da cortile funzionali ad un'economia di autoconsumo o comunque ad una attività agricola marginale condotta da non addetti all'agricoltura insediati in zona agricola ovvero quelle per il ricovero di animali da tempo libero.
2. L'intervento deve essere prioritariamente rivolto al recupero di eventuali fabbricati esistenti; in subordine, solo qualora non vi siano spazi sufficienti o idonei all'interno dei fabbricati esistenti, sono ammessi l'ampliamento o la nuova costruzione previo atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto e delle opere di mitigazione dell'impatto visivo e ambientale.
3. La costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo nella pertinenza di fabbricati residenziali esistenti e purché sia ammessa dalle norme della specifica zona agricola interessata.
4. Nelle ristrutturazioni, negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti la destinazione d'uso richiesta. In ogni caso l'altezza massima dei nuovi volumi non può superare i ml 3,50.
5. Sui fabbricati di valore storico – culturale - testimoniale sono esclusi interventi di ampliamento; la ammissibilità di nuove costruzioni in corrispondenza o prossimità di tali edifici è subordinata alla dimostrazione di un corretto inserimento del nuovo volume nel contesto ambientale preesistente e a parere favorevole della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
6. I volumi di cui al presente articolo devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e possibilità di operatività del richiedente.
7. La superficie minima di intervento richiesta nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti è di 5.000 mq purché senza soluzione di continuità e posta su terreni classificati nel PSC e nel RUE come sub ambiti **agricoli**
8. Per superfici di intervento **uguali o** superiori a 5.000 mq, ma inferiori a quelle di cui al comma successivo, è ammessa la realizzazione (in ampliamento o nuova costruzione) in un unico fabbricato, in aderenza o prossimità al fabbricato residenziale esistente, di una superficie coperta massima di 20 mq, comprensiva di quella esistente, da destinare agli usi di cui al primo comma del presente articolo.
9. Per superfici di intervento superiori a 10.000 mq è ammessa la realizzazione (in ampliamento o nuova costruzione) di fabbricati, in aderenza o prossimità al fabbricato residenziale esistente, aventi le seguenti superficie massime, comprensive di quelle già esistenti:
  - la superficie coperta destinabile a ricovero attrezzi, materiali e prodotti non può superare i 30 mq;

- la superficie coperta destinabile al ricovero di animali da cortile e di allevamento domestico non può superare i 20 mq;
  - la superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi non può superare i 50 mq.
10. Il fabbricato destinato a ricovero equini ed i recinti devono distare non meno di 20 ml da abitazioni preesistenti di terzi. Per ogni 10 mq di superficie coperta deve essere recintata una superficie verde di almeno 1.000 mq da sistemare per almeno il 50% a verde alberato.
11. La nuova costruzione o l'ampliamento delle Costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola, saranno possibili solamente negli ambiti agricoli dove le norme di tutela e vincolo del PTCP 2010 lo consentano e solamente previa autorizzazione paesaggistica se ricadenti all'interno di aree vincolate ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DLgs 42/2004).

#### **Articolo 109.14 Interventi realizzati da organizzazioni di produttori per i prodotti agroalimentari**

1. All'interno della totalità delle zone e dei sub-ambiti in cui è articolato il territorio rurale, fermi restando i vincoli di cui all'articolo 108.1 nonché i vincoli alla edificazione e le disposizioni previste dal RUE per ciascuna zona o sub-ambito non derogati dalla presente norma, hanno facoltà di intervenire, alle condizioni tutte di cui alla presente norma, mediante interventi di nuova costruzione ovvero di recupero del patrimonio edilizio esistente, le persone giuridiche che abbiano assunto la qualità di organizzazione di produttori per i prodotti agroalimentari, come definita dalla legge regionale 7.4.2000 n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalle deliberazioni della Giunta Regionale applicative del disposto normativo, la cui produzione rappresentata sia costituita almeno per l'80% da prodotto proveniente da aziende agricole aventi sede nel territorio della Comunità Montana dell'Appennino Reggiano.
2. **Interventi ammessi:** tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE esclusi gli interventi definiti agli articoli 25, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50.
3. **Modalità di attuazione:** intervento diretto al di fuori del POC, previa stipulazione di convenzione con il Comune che definisca le caratteristiche tipologiche, dimensionali, di inserimento ambientale dell'intervento, la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché ogni altro elemento necessario o opportuno per assicurare una consona realizzazione dell'intervento.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi:** i progetti di intervento dovranno osservare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Usi	=	6.5; 6.6
SF	=	5.000 mq quale lotto minimo
UF max	=	0,50 mq/mq
RQ max	=	30% ovvero quello esistente se superiore
H max	=	12 ovvero quella esistente se superiore
VL	=	≥ 0,5
PU1	=	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto ogni 100 mq di Su
Pp	=	in rapporto agli usi previsti nel progetto
SP min	=	30% della Sf
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma

D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 10 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23
Aree U1	=	Come da progetti d'intervento
Aree U2	=	Non richieste
Opere di mitigazione e compensazione ambientale	=	Come da progetti d'intervento

## CAPO II°- REGOLAMENTAZIONE DELLE ZONE E DEI SUB AMBITI

### **Art. 110.1 – Zone di tutela naturalistica (TR1a1)**

1. Corrispondono ai sub ambiti TR1a1 di cui all'Art.32 delle norme di PSC.
2. ***Gli interventi si attuano:***
  - a) per intervento diretto nei seguenti casi :
    - manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, consolidamento statico e messa in sicurezza, ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente;
    - progetti specifici e puntuali relativi agli interventi e alle attività elencate al successivo comma 3 del presente articolo;
  - b) per intervento preventivo e redazione di PUA di iniziativa privata da inserire nel POC per piani e progetti di iniziativa privata che eccedono i limiti di intervento di cui alla precedente lettera a) che si rendano necessari per la prosecuzione dell'attività delle aziende agricole insediate alla data di adozione del PSC;
  - c) per intervento preventivo tramite PUA di iniziativa privata attuabile anche senza attendere l'inserimento nel POC, accordi di pianificazione, accordi territoriali, accordi con i privati, ai sensi rispettivamente degli artt. 14 – 15 – 18 della Lg. Rg. 20/2000, per la realizzazione di interventi comunque connessi alla tutela e alla valorizzazione delle risorse, alla incentivazione delle politiche di parco, allo sviluppo turistico naturale ed ambientale, alla tutela dell'economia agricola.

### **3. *Interventi, funzioni ed usi ammessi***

Nelle zone di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente, ove non venga diversamente disposto dai Piani Territoriali di Parco eventualmente approvati ai sensi della L.R. 11/88 e successive modificazioni o dalle norme delle riserve naturali istituite ai sensi della medesima legge:

- a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione, od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, attuati sulla base di specifici progetti;
- b) le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette zone, quali percorsi e spazi di sosta. L'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista e attuata solamente ove vi sia compatibilità con le finalità di conservazione; sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti, di cui non si preveda la demolizione a scopi ripristinatori, e da destinarsi prioritariamente a tali utilizzazioni, siano assolutamente insufficienti;
- c) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- d) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente, sui manufatti edilizi esistenti non destinati all'agricoltura;
- e) i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti per adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- f) la manutenzione ed il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare dei siti interessati, delle infrastrutture indispensabili all'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- g) l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali utilizzazioni e per le aziende insediate alla data di adozione del PSC (essendo comunque vietati i cambiamenti di destinazione produttiva che comportino la conversione

del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili in altre qualità di coltura) nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione degli edifici esistenti connessi all'attività agricola;

- h) la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto nelle presenti norme per le "Zone di tutela del sistema forestale e boschivo";
- i) la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
- l) l'esercizio dell'attività venatoria entro i limiti delle aree in cui fosse consentito alla data di adozione del P.T.C.P.; è comunque fatto divieto di modificare in riduzione, revocare o non rinnovare le zone di ripopolamento e cattura e le oasi di protezione della fauna istituite, alla medesima data, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali per la disciplina dell'attività venatoria;
- m) le attività escursionistiche;
- n) gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari;
- o) interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di manutenzione e di adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti. Eventuali modifiche del tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute dall'inquinamento acustico ed atmosferico potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico, minimizzazione degli impatti e nel rispetto delle caratteristiche naturalistiche dei luoghi;
- p) le opere pubbliche strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili nonché l'adeguamento di impianti idroelettrici di modesta entità esistenti che non comportino pregiudizio dei caratteri ambientali dei luoghi;
- q) interventi di manutenzione e ristrutturazione finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti ed al miglioramento dell'inserimento ambientale, previa verifica della non interferenza con gli elementi naturali presenti nell'area.

#### 4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

- a) quelli dei progetti d'intervento nel rispetto delle disposizioni del presente RUE per i casi di cui alla lettera c) del precedente 2. comma e per i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e messa in sicurezza, di recupero conservativo e di ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione d'uso delle unità edilizie esistenti alla data di adozione del PSC avendo l'obbligo di rispettare le categorie d'intervento assegnate nel PSC e nel RUE e la disciplina particolareggiata per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;
- b) quelli definiti nel PSA da attuare tramite PUA ed inserimento nel POC per gli interventi che si rendono indispensabili per la prosecuzione dell'attività delle aziende agricole insediate alla data di adozione del PSC, fermo restando che gli indici urbanistici ed edilizi non possono in nessun caso superare quelli dettati per i sub ambiti TR1a2 (Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale) al successivo articolo 110.2;
- c) quelli definiti al precedente art.109.10 per il recupero delle unità edilizie non più connesse all'attività produttiva agricola, fermo restando che tutti gli interventi che propongono recuperi per usi diversi da quelli esistenti alla data di adozione del PSC devono sottostare ad accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Legge Regionale 20/2000 ed inserimento nel POC.

#### 5. **Prescrizioni particolari**

Nelle zone di cui al presente articolo, non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, i biotopi, le emergenze naturalistiche e storico – culturali, i siti archeologici, né l'introduzione, in qualsiasi forma, di specie animali selvatiche e vegetali non autoctone.

Analogamente dovranno essere rispettate le disposizioni di legge e regolamentari più restrittive discendenti dalla sovrapposizione, alle zone di tutela naturalistica, dei vincoli sovraordinati e dei perimetri di Parco Nazionale dell'Appennino Tosco – Emiliano e dei Gessi Triassici.

#### **Art. 110.2 – Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (TR1a2)**

1. Corrispondono ai sub - ambiti TR1a2 di cui all'art.33 delle norme di PSC.
2. Gli interventi si attuano:
  - a) per intervento diretto nei casi di opere pubbliche o di pubblica utilità e nei casi di manutenzione, recupero, qualificazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente;
  - b) per intervento diretto supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa nei casi di recupero con trasformazione d'uso del patrimonio edilizio esistente;
  - c) per intervento preventivo, e cioè per accordo con i privati (art.18 Lg.Rg.20/2000) supportato da progetto unitario e convenzione attuativa ovvero PUA da attivare anche al di fuori del POC, nei casi di ampliamento e nuova costruzione per scopi produttivi agricoli.
3. Gli interventi consentiti, le funzioni e gli usi ammessi sono tutti quelli elencati al comma 3 dell'art.33 del PSC, che si potranno attuare solo se sono previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali oppure, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità delle opere programmate, rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei siti interessati dagli interventi.
4. In particolare sono ammessi e disciplinati dal RUE:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SU senza modifica della sagoma, cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività produttiva agricola;
  - b) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, cambio d'uso e nuova edificazione relativi ad unità edilizie strettamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.
5. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del 4 comma, si applicano i criteri ed i parametri urbanistici edilizi:
  - a) dell'art.103 per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;
  - b) dell'art.107.6 per le unità edilizie ricadenti nei sub ambiti AP4;
  - c) dell'art.109.8 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;
  - d) degli artt.109.9 e 109.10 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola.
6. Per gli interventi di cui alla lettera b) del 4 comma si applicano i seguenti criteri, parametri e indici urbanistico edilizi:
  - a) Usi ammessi: tutti quelli esistenti alla data di adozione del RUE, previa verifica della loro compatibilità rispetto alla vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento e rispetto agli aspetti paesaggistici, nonché possibilità di prevedere nuove superfici utili per trasformazione dell'esistente o per nuova edificazione limitatamente agli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.9;
  - b) UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo alla data di adozione del RUE per le aziende agricole esistenti alla medesima data; 60.000 MQ per le aziende di nuova formazione;

- c) Superfici utili urbanistiche massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole:
- c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 160 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 3 unità + servizi e autorimesse strettamente pertinenti alle residenze nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU;
- c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano sul fondo agricolo a "part-time". In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità :
- la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 360 Mq. di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;
  - le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico – culturale - testimoniale dichiarate irrecuperabili per fini abitativi agricoli dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.
- In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) se risultassero più favorevoli.
- d) Superfici utili per servizi agricoli: 150 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.
- e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: 30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo di 300 mq per azienda.
- f) Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto) : 150 mq/ha
- g) H max : altezza massima ammissibile :
- per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;
  - per gli edifici di servizio e produttivi : mt. 8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.
- h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:
- h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
- h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade evidenziati nelle Tavv. P3 del PSC e delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'art. 95.23, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
  - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI CONTENITORI PER IL LIQUAME A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE <small>esprese in metri</small>			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona e o di ambito agricolo	da centri abitati
Peso vivo	< 80	30	15	15	50
allevato	80 - 400	30	30	15	100
espresso	400 - 1000	50	30	50	200
in quintali	> 1000	50	30	50	300
<b>Contenitori per il liquame a cielo aperto</b>		80	80	300	300
<b>Concimaie</b>		25	20	30	50

- i) VL = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$  ovvero esistente se è inferiore
- l) PU1 o opere di U1 : come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto agricolo
- m) Pp : 27MQ/100MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

### **Art. 110.3 – Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1b)**

1. Corrispondono ai sub - ambiti TR1b di cui all'art. 34 delle norme di PSC.
2. Gli interventi si attuano:
  - a) per intervento diretto e, ove previsto dalla legislazione vigente o da piani settoriali e di bacino sovraordinati, per intervento preventivo supportato da valutazione e/o studio di impatto ambientale nei casi di realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), e) del successivo 3 comma;
  - b) previo inserimento nel POC sulla base di accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg. 20/2000, progetto unitario supportato da convenzione attuativa e relazione di fattibilità idraulica nei casi di cui alla lettera f) del successivo 3' comma;
  - c) negli ambiti evidenziati nella tavola P2 del PSC (che riportano le "Fasce laterali di 150 metri dal limite demaniale" dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche del T.U. approvato con R.D. 11/12/1933 n. 1775 sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, del D. Lgs. n. 42/2004) qualsiasi opera o intervento che comporti alterazione o modificazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, salvo i casi previsti dall'art. 149 del medesimo Decreto.
3. Negli ambiti di cui al primo comma sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentazione in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio proposto alla tutela idraulica :
  - a) la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi sesto, settimo e ottavo, nonché alle lettere c), e), ed f), del nono comma dell'art. 11 del PTCP, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
  - b) il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con



- materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
- c) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
  - d) la pubblica fruizione delle aree a fini escursionistici e naturalistici anche attraverso la realizzazione di interventi di ricostruzione e riqualificazione degli apparati vegetazionali e forestali;
  - e) la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale.
4. I parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi e le opere discendenti da piani o progetti di rilievo sovracomunale, sono quelli definiti nei medesimi strumenti di pianificazione o progetti d'intervento che prevalgono sulle disposizioni del presente RUE.
  5. I parametri urbanistici edilizi e i criteri d'intervento per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo delle unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale sono quelli della disciplina particolareggiata (art.103).
  6. Il POC specificherà i parametri urbanistici edilizi per i casi particolari nei quali si rendono indispensabili, per la prosecuzione dell'attività agricola esistente alla data di adozione del PSC, interventi di ampliamento degli edifici agricoli eventualmente esistenti nelle fasce di rispetto fluviale, fermo restando sia l'obbligo del recupero conservativo degli edifici di valore storico-architettonico ed ambientale secondo le categorie assegnate nel RUE, sia l'obbligo di attuare gli interventi sottesi da accordo con i privati ai sensi dell'Art.18 della Lg.Rg.20/2000, tramite PUA di iniziativa privata.
  7. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con deliberazione di Giunta Regionale n. 3939 del 6 novembre 1994.
  8. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 2 della L.R. 18 luglio 1991, n° 17 per quanto attiene al demanio fluviale e lacuale. Tali disposizioni, in quanto applicabili, valgono anche per le aree non demaniali comprese all'interno delle zone di cui al presente articolo. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

#### **Art. 110.4 – Sub ambiti a vocazione produttiva agricola (TR2)**

1. Corrispondono ai sub - ambiti TR2 di cui all'Art.35 del PSC.
2. Gli interventi si attuano:

- a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione ed ampliamento del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti contenuto entro il 30% della SU. **Si attuano inoltre per intervento diretto gli interventi per la realizzazione di strutture ad un piano, con copertura e chiusure in teli di plastica, adibite a ricovero materiali e costruite con strutture in legno o elementi metallici, aventi peso proprio e permanente portato complessivamente  $\leq 0,50$  kN/m<sup>2</sup>;**
  - b) per intervento diretto supportato da **Proposta di riqualificazione e ammodernamento aziendale (PRAA)** nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. A-19 della Lg. Rg. 20/2000, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 30% della SU esistente o di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione o di nuove residenze agricole qualora sia dimostrata l'insufficienza di quelle esistenti;
  - c) per intervento preventivo (PUA agricolo di iniziativa privata) nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale.
3. Per **Proposta di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale (PRAA)**, si intende quel complesso di interventi tecnico – edilizi - economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati al soddisfacimento delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori e del loro nucleo familiare, impegnati nell'azienda stessa.
- La **Proposta di Riqualificazione e Ammodernamento** è approvato con deliberazione della Giunta Comunale e deve contenere:
- certificato di stato di famiglia e di residenza del nucleo familiare insediato in azienda;
  - rogiti di proprietà;
  - estratto di partita catastale con indicati tutti i mappali che costituiscono l'azienda agricola;
  - estratto di mappa catastale in cui sia localizzata (con perimetrazione), la superficie dell'azienda agricola oggetto del PRAA e in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà e coltivate con altro titolo;
  - stralcio dalla CTR scala 1:5000 (Carta tecnica regionale) in cui risulti localizzata l'azienda oggetto di PRA;
  - relazione illustrativa sulla situazione aziendale: in particolare si devono fornire dati conoscitivi sui conduttori e sui residenti nell'azienda ed informazioni sugli edifici presenti (destinazioni in atto e calcolo delle superfici) finalizzati alla dimostrazione della sussistenza dei presupposti individuali del RUE per l'intervento;
  - descrizione del progetto ed elaborati grafici esaurienti sulle caratteristiche del nuovo intervento e della sua collocazione nel contesto aziendale;
  - documenti o dichiarazione in merito alla presenza di vincoli di qualsiasi natura condizionanti le scelte del PRAA (vincoli storici, vincoli ambientali, vincoli di rispetto delle infrastrutture – strade, metanodotti, linee elettriche o di rispetto cimiteriale, militare, depuratori);
  - atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione di eventuali vincoli di destinazione d'uso;
  - dimostrazione della superficie della SAU – Superficie Agricola Utilizzata – così come definita dalla normativa di RUE;
  - certificato di Imprenditore agricolo professionale o altra certificazione attestante la legittimazione ad intervenire;
  - nominativi dei soggetti che costituiscono UL – Unità di Lavoro a tempo pieno nell'ambito dell'azienda agricola.
- Inoltre le PRAA devono essere **sottoposte** a preventiva verifica tecnico – agronomica, che giustifichi le superfici edilizie richieste e presenti in azienda in funzione della consistenza dell'attività aziendale, ovvero in relazione all'estensione e agli assetti culturali praticati, al personale coinvolto, alla meccanizzazione presente, al reddito conseguito dall'attività ed alla partecipazione alle azioni o programmi comunitari.
4. Gli interventi consentiti sono tutti quelli inerenti la pratica colturale agricola elencati e descritti al capo I° del Titolo III° del RUE.
  5. In particolare sono ammessi dal RUE:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SU a parità di volume, cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività produttiva agricola;
  - b) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, cambio d'uso e nuova edificazione relativi ad unità edilizie strettamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.
5. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del 4 comma, si applicano i criteri ed i parametri urbanistici edilizi:
- a) dell'art.103 per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;
  - b) dell'art.107.6 per le unità edilizie ricadenti nei sub ambiti AP4;
  - c) dell'art.109.8 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;
  - d) degli artt.109.9 e 109.10 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola.
6. Per gli interventi di cui alla lettera b) del 4 comma si applicano i seguenti criteri, parametri e indici urbanistico edilizi:
- a) Usi ammessi: tutti quelli esistenti alla data di adozione del RUE, previa verifica della loro compatibilità, nonché possibilità di prevedere nuove superfici utili per trasformazione dell'esistente o per nuova edificazione limitatamente agli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.5; 6.6; 6.7; 6.8; 6.9;
  - b) UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo alla data di adozione del RUE per le aziende agricole esistenti alla medesima data;  
60.000 MQ per le aziende di nuova formazione;
  - c) Superfici utili urbanistiche massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole :
    - c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 160 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 3 unità + servizi e autorimesse strettamente pertinenti alle residenze nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU
    - c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano sul fondo agricolo a "part-time". In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità:
      - la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 360 Mq. di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;
      - le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico – culturale – testimoniale, dichiarate irrecuperabili per fini abitativi agricoli, dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.

In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) se risultassero più favorevoli.

- d) Superfici utili per servizi agricoli: 200 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.
- e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: 30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo di 400 mq per azienda.
- f) Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto) : 200 mq/ha.
- g) H max : altezza massima ammissibile:
- per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;
  - per gli edifici di servizio e produttivi: mt.8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.
- h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:
- h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
- h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade evidenziati nelle Tavv. P3 del PSC e delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'art. 95.23, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
  - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI CONTENITORI PER IL LIQUAME A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE espresse in metri			
		da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona e o di ambito agricolo	da centri abitati
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)	Peso vivo < 80	30	15	15	50
	allevato 80 - 400	30	30	15	100
	espresso 400 - 1000	50	30	50	200
	in quintali > 1000	50	30	50	300
<b>Contentori per il liquame a cielo aperto</b>		80	80	300	300
<b>Concimaie</b>		25	20	30	50

- i) VL = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$  ovvero esistente se è inferiore
- l) PU1 o opere di U1 : come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto agricolo

m) Pp : 27MQ/100MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

#### 7. Prescrizioni particolari

Per le aree ad alta vocazione produttiva agricola individuate nella Tav.P2 del PSC, il RUE assume le disposizioni e gli indirizzi normativi di cui all'art. A-19 della Lg. Rg. 20/2000, al fine di favorire l'attività di aziende strutturate e competitive che utilizzano tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali volte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

In tali sub ambiti pertanto:

- a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti per intervento diretto;
- b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (Piano di Sviluppo Aziendale), previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;
- c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare interventi di trasferimento delle superfici edificate esistenti su terreni idonei all'edificazione in corrispondenza di edifici della medesima proprietà classificati al civile in territorio agricolo purchè privi di valore e con la limitazione che la Superficie Utile complessiva dell'immobile sia contenuta al massimo in 450 MQ e in 3 alloggi.

#### **Art. 110.5 – Sub ambiti agricoli periurbani (TR3)**

1. Corrispondono ai sub - ambiti TR3 di cui all'Art.36 del PSC.

2. Gli interventi si attuano:

- a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione, ampliamento entro il 30% d'incremento della SU del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti ovvero già utilizzato per scopi civili o produttivi extragricoli alla data di adozione del PSC, fatta eccezione per gli edifici destinati all'allevamento zootecnico e per gli edifici nei quali si esercitano attività in contrasto con la funzione residenziale. **Si attuano inoltre per intervento diretto gli interventi per la realizzazione di strutture ad un piano, con copertura e chiusure in teli di plastica, adibite a ricovero materiali e costruite con strutture in legno o elementi metallici, aventi peso proprio e permanente portato complessivamente  $\leq 0,50$  kN/m<sup>2</sup>;**
- b) per intervento diretto supportato da **Proposta** di riqualificazione ed ammodernamento aziendale (**PRAA**) di cui al **comma 3 dell'articolo 110.4** nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. A-19 della Lg. Rg. 20/2000, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 30% della SU esistente o di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione o di nuove residenze agricole qualora sia dimostrata l'insufficienza di quelle esistenti, sempre fermo restando che non potranno essere ampliati e/o costruiti ex novo edifici ed impianti per allevamento zootecnico o destinati ad attività in contrasto con la prevalente funzione residenziale delle aree contermini;
- c) per intervento preventivo (PUA agricolo di iniziativa privata) nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale, purché in ogni caso dette nuove aziende operino nel campo agrituristico, forestale, ortoflorovivaistico e non siano in contrasto, in base ai pareri dei competenti uffici ARPA e AUSL, con la prevalente funzione residenziale delle aree circostanti;

- d) previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, inserimento nel POC e stipula di convenzione attuativa per gli interventi edificatori ed urbanizzativi connessi all'estendimento degli ambiti AC5, di cui al comma 5 del precedente articolo 104.5.
3. Gli interventi, le funzioni e gli usi ammessi sono tutti quelli inerenti la pratica colturale agricola con i relativi edifici, servizi, attrezzature ed impianti specificati nel RUE; quelli inerenti il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio sparso in territorio rurale regolamentati nel presente RUE, nel rispetto dei vincoli sovraordinati, dei vincoli di recupero conservativo degli edifici di valore storico – culturale - testimoniale individuati nel PSC, delle disposizioni del PTCP e della Lg. Rg. 20/2000; quelli residenziali civili relativi all'estendimento degli ambiti AC5 nei limiti e alle condizioni specificate al comma 5 del precedente articolo 104.5.
4. In particolare sono ammessi dal RUE:
- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SU senza modifica della sagoma, cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività produttiva agricola;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, cambio d'uso e nuova edificazione relativi ad unità edilizie strettamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.
5. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del 4 comma, si applicano i criteri ed i parametri urbanistici edilizi:
- dell'art.103 per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;
  - dell'art.107.6 per le unità edilizie ricadenti nei sub ambiti AP4;
  - dell'art.109.8 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;
  - degli artt.109.9 e 109.10 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola.
6. Per gli interventi di cui alla lettera b) del 4 comma si applicano i seguenti criteri, parametri e indici urbanistico edilizi:
- Usi ammessi:
    - tutti quelli esistenti alla data di adozione del RUE, senza possibilità di ampliamento delle superfici utili destinate agli usi 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.9 e con obbligo di verifica di compatibilità di quelle esistenti, anche se non sono oggetto di trasformazione dell'esistente;
    - nuova edificazione limitatamente agli usi 6.1; 6.2;
  - UM (Unità Minima d'intervento) =
    - superficie del fondo agricolo alla data di adozione del RUE per le aziende agricole esistenti alla medesima data;
    - 30.000 MQ per le aziende di nuova formazione ad indirizzo agrituristico, ortoflorovivaistico e agrosilvopastorale;
    - 100.000 MQ per le aziende di nuova formazione aventi altri indirizzi produttivi;
  - Superfici utili urbanistiche massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole :
    - SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 160 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 3 unità + servizi strettamente pertinenti alle residenze e autorimesse nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU

c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano sul fondo agricolo a "part-time". In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità:

- la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 360 Mq. di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;
- le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico - culturale - testimoniale dichiarate irrecuperabili per fini abitativi agricoli dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.

In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) se risultassero più favorevoli.

- d) Superfici utili per servizi agricoli: 100 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.
- e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: non consentite a meno che non siano esistenti, nel qual caso potranno essere mantenute ma non ampliate.
- f) Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto): non consentite a meno che non siano esistenti, nel qual caso potranno essere mantenute ma non ampliate.
- g) H max: altezza massima ammissibile:
- per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;
  - per gli edifici di servizio e produttivi: mt.8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.
- h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:
- h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
- h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade evidenziati nelle Tavv. P3 del PSC e delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'art. 95.23, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
  - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento esistenti e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali esistenti: distanze esistenti salvo maggiori distanze richieste dai competenti uffici dell'ARPA e della AUSL per le trasformazioni finalizzate al miglioramento della situazione ambientale in essere;
- i) VL = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$  ovvero esistente se è inferiore
- l) PU1 o opere di U1: come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto agricolo
- m) Pp : 27MQ/100MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

## 7. Prescrizioni particolari

Nel caso di estendimento dei sub ambiti AC5 sugli ambiti TR3, si applicano le prescrizioni dell'art.104.5.

### **Art. 110.6 – Sub ambiti agricoli interessati da caseifici (TR4)**

1. Corrispondono ai sub - ambiti TR4 di cui all'Art.37 del PSC.
2. Gli interventi si attuano:
  - a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente senza cambio dell'uso prevalente;
  - b) per intervento diretto supportato da convenzione attuativa e verifica di sostenibilità ambientale in tutti i casi di ampliamento necessario alla prosecuzione dell'attività dei caseifici esistenti; di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico-culturale-testimoniale anche se fatto a parità di volumi e superfici edificate; di modifica della destinazione d'uso di interi edifici o complessi edilizi anche se finalizzati ad attività agricole, agrituristiche, di trasformazione, conservazione, degustazione e vendita dei prodotti agricoli svolte in forma diversa da quella della latteria sociale;
  - c) previa stipula di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 supportato da relazione di fattibilità geologica, studio di sostenibilità ambientale, inserimento nel POC e redazione di PUA, in tutti i casi di riutilizzazione dei contenitori edilizi esistenti per funzioni produttive artigianali - industriali non nocive o moleste con o senza trasformazione planivolumetrica dello stato di fatto.
3. Gli interventi ammessi sono tutti quelli propri della funzione di caseificio sociale e tutti quelli inerenti il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente secondo le specifiche definizioni esplicitate al capo I° Titolo III° del RUE.

#### **4. Parametri urbanistici ed edilizi**

4.1 – Caseifici esistenti posti a meno di 300 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- a) è consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del PSC con obbligo della verifica di compatibilità e messa in atto degli accorgimenti previsti dalla vigente legislazione per la mitigazione degli impatti ambientali;
- b) eventuali incrementi delle superfici utili e dei volumi edificati esistenti alla data di adozione del PSC, sia per ampliamento che per nuova costruzione, potranno essere realizzati, nel rispetto degli indici di cui al comma 4.2 (fatta eccezione per la distanza degli edifici di stabulazione dal perimetro di centro abitato, dai confini di proprietà e di zona che potranno essere ridotti in relazione allo stato di fatto consolidato nell'intorno e in conformità ai pareri ARPA e AUSL, nonché all'obiettivo di migliorare le condizioni ambientali esistenti nello stato di fatto) e previa convenzione attuativa, solo se funzionali ed indispensabili alla prosecuzione dell'attività di caseificio sociale o alla razionalizzazione della rete dei caseifici esistenti; nell'ambito di tali processi di razionalizzazione, previo parere favorevole dei competenti uffici dell'ARPA e della AUSL, potranno essere ampliati anche gli edifici destinati ad allevamento suinicolo per le quantità strettamente necessarie a garantire il miglioramento delle condizioni ambientali e l'adozione di tecniche di allevamento meno impattanti.

In caso di trasformazione d'uso per cessata attività si dovranno applicare le norme di PSC e di RUE della zona o sub ambito nel quale il caseificio ricade avendo presente che tutti i recuperi e le proposte di riutilizzo con o senza trasformazione planivolumetrica dei contenitori edilizi esistenti privi di valore storico – culturale, per funzioni ed usi diversi da quelli di caseificio sociale, devono avvenire non incrementando le superfici edificate esistenti nello stato di fatto essendo sempre possibile, di contro, demolire senza più ricostruire le superfetazioni, i volumi precari, gli



edifici destinati all'allevamento suinicolo; in nessun caso potranno essere ampliati o costruiti ex novo edifici destinati ad allevamento suinicolo e contenitori per il liquame a cielo aperto di stoccaggio dei liquami zootecnici a meno di 300 metri dalle aree urbanizzate ed urbanizzabili del PSC.

4.2 – Caseifici esistenti posti a più di 300 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- a) gli usi ammessi sono tutti quelli esistenti alla data di adozione del PSC e, in caso di trasformazione gli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.9 nel caso di recupero per fini produttivi agricoli, oppure gli usi di cui all'art.107.6 nel caso di recupero previo accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000;
- b) UM (Unità Minima d'intervento) = intera area di pertinenza del caseificio esistente alla data di adozione del PSC;
- c) UF (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,55 MQ/MQ ovvero indice fondiario esistente + 20% "una tantum" se più favorevole;
- d) RQ (rapporto massimo di copertura) = 55% Sf ovvero esistente + 20% se è più favorevole;
- e) H max (altezza massima) = ml. 8,5 oppure esistente se è superiore;
- f) VI (indice di visuale libera)  $\geq 0,5$  ovvero esistente se è inferiore;
- g) Sp (superficie permeabile) = 30% Sf;
- h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:
  - h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
  - h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade evidenziati nelle Tavv. P3 del PSC e delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'art. 95.23, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
    - 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
    - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

		<b>DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI CONTENITORI PER IL LIQUAME A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE espresse in metri</b>			
<b>Locali di stabulazione</b> (capienza in peso vivo allevato)		<b>da abitazione rurale</b>	<b>da confini di proprietà</b>	<b>da confine di zona e o di ambito agricolo</b>	<b>da centri abitati</b>
Peso vivo	< 80	30	15	15	50
allevato	80 - 400	30	30	15	100
espresso	400 - 1000	50	30*	50*	200*
in quintali	> 1000	50	30*	50*	300*
<b>Contenitori per il liquame a cielo aperto</b>		80	80	300	300
<b>Concimaie</b>		25	20	30	50

\* fatte salve minori distanze assentite dai competenti Uffici ARPA e AUSL in sede di intervento

- i) VL = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$  ovvero esistente se è inferiore
- l) PU1 o opere di U1 : come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto
- m) Pp : 27MQ/100MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

#### 5. **Prescrizioni particolari**

In sede di POC l'Amministrazione Comunale, sulla base di accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, potrà valutare proposte di recupero e riqualificazione di caseifici sociali esistenti posti a meno di 300 metri dal perimetro di territorio urbanizzato anche per usi residenziali civili e alle condizioni d'intervento di cui al precedente Art. 105.2 (relativo agli ambiti APT produttivi – commerciali - direzionali da trasformare tramite PUA) senza che ciò costituisca variante al PSC e fermo restando che l'indice di utilizzazione territoriale (UT), riferito obbligatoriamente solo alle aree di pertinenza del caseificio sociale alla data di adozione del PSC, non potrà essere superiore a 0,25 Mq/Mq e che le tipologie edilizie dovranno essere quelle della casa singola o abbinata su lotto di pertinenza esclusiva, con esclusione quindi delle tipologie edilizie condominiali e a schiera.

#### **Art. 110.7 – Sub ambiti agricoli interessati da impianti zootecnici intensivi (TR5)**

1. Coincidono con le aree di pertinenza di edifici o complessi edilizi siglati TR5 nelle tavole del PSC e del RUE nei quali sono insediati allevamenti zootecnici intensivi non pertinenti a caseifici.

Per tali sub ambiti il RUE conferma le strategie di controllo delle trasformazioni e gli obiettivi di miglioramento della qualità ambientale del PSC specialmente per quelli posti a meno di 300 metri dal perimetro di territorio urbanizzato ed urbanizzabile, per quelli posti in ambiti a rischio naturale per pericolosità idraulica e/o per dissesto idrogeologico evidenziati nelle tavole di PSC, nonché per quelli posti in prossimità di fiumi, torrenti, rii o che ricadono in aree di tutela naturalistica ed ambientale.

2. Gli interventi si attuano:

- a) per intervento diretto nel caso di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento della SU e della capacità dell'allevamento esistente;
- b) per intervento diretto supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto e per la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale in tutti gli altri casi di intervento su allevamenti intensivi esistenti;
- c) previo accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000, inserimento nel POC e PUA di iniziativa privata nei casi di richieste di nuovo impianto di allevamento di tipo intensivo, sia che esso avvenga per nuova costruzione sia che avvenga tramite riutilizzo totale o parziale di edifici già adibiti ad allevamento zootecnico.

In ogni caso è vietato il nuovo insediamento di allevamenti di tipo intensivo:

- nelle posizioni di crinale;
- a meno di 500 metri dal perimetro delle aree urbanizzate ed urbanizzabili; dei borghi e nuclei di antico impianto e a meno di 300 metri dagli edifici aventi diversa destinazione;
- a meno di 150 metri da acque pubbliche;
- nelle zone agricole di tutela naturalistica, di particolare interesse paesaggistico-ambientale, nelle aree boscate o destinate al rimboschimento;
- negli ambiti interessati da rischi naturali individuati nella cartografia di PSC.

3. Gli interventi ammessi sono tutti quelli propri dell'uso 6.4 (impianti zootecnici intensivi) definito all'art.102 e tutti quelli inerenti il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente secondo le specifiche definizioni esplicitate al capo I° Titolo III° del RUE.

#### 4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

4.1 – Impianti esistenti posti a meno di 300 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- a) è consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del PSC con obbligo della verifica di compatibilità e messa in atto degli accorgimenti previsti dalla vigente legislazione per la mitigazione degli impatti ambientali;
- b) eventuali incrementi delle superfici utili e dei volumi edificati esistenti alla data di adozione del PSC, sia per ampliamento che per nuova costruzione, potranno essere realizzati, nel rispetto degli indici di cui al comma 4.2 e previa convenzione attuativa, solo se funzionali ed indispensabili alla prosecuzione dell'attività in atto e al miglioramento delle condizioni ambientali; nell'ambito di tali processi di razionalizzazione, previo parere favorevole dei competenti uffici dell'ARPA e della AUSL, potranno essere consentiti ampliamenti del 20% delle superfici destinate ad allevamento purché detti ampliamenti siano strettamente necessari a garantire il miglioramento delle condizioni ambientali e l'adozione di tecniche di allevamento meno impattanti.

In caso di trasformazione d'uso per cessata attività si dovranno applicare le norme di PSC e di RUE della zona o sub ambito nel quale l'impianto zootecnico intensivo ricade avendo presente che tutti i recuperi e le proposte di riutilizzo con o senza trasformazione planivolumetrica dei contenitori edilizi esistenti privi di valore storico – culturale, per funzioni ed usi diversi da quelli in atto alla data di adozione del PSC, devono avvenire non incrementando le superfici edificate esistenti essendo sempre possibile, di contro, demolire senza più ricostruire le superfetazioni, i volumi precari, gli edifici destinati all'allevamento; in nessun caso potranno essere ampliati o costruiti ex novo edifici destinati ad allevamento intensivo e contenitori per il liquame a cielo aperto di stoccaggio dei liquami zootecnici a meno di 300 metri dalle aree urbanizzate ed urbanizzabili del PSC e del RUE.

4.2 – Impianti zootecnici intensivi esistenti posti a più di 300 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- a) gli usi ammessi sono tutti quelli esistenti alla data di adozione del PSC e, in caso di trasformazione gli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.9 nel caso di recupero per fini produttivi agricoli, oppure gli usi di cui all'art.107.6 nel caso di recupero previo accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000;
- b) UM (Unità Minima d'intervento) = intera area di pertinenza dell'impianto zootecnico intensivo esistente alla data di adozione del PSC;
- c) UF (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,55 MQ/MQ ovvero indice fondiario esistente + 20% "una tantum" se più favorevole;
- d) RQ (rapporto massimo di copertura) = 55% Sf ovvero esistente + 20% se è più favorevole;
- e) H max (altezza massima) = ml. 8,5 oppure esistente se è superiore;
- f) VI (indice di visuale libera)  $\geq$  0,5 ovvero esistente se è inferiore;
- g) Sp (superficie permeabile) = 30% Sf;
- h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:

- h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
- h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade evidenziati nelle Tavv. P3 del PSC e delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'art. 95.23, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
  - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI CONTENITORI PER IL LIQUAME A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE espresse in metri			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona e o di ambito agricolo	da centri abitati
Peso vivo	< 80	30	15	15	50
allevato	80 - 400	30	30	15	100
espresso	400 - 1000	50	30	50	200
in quintali	> 1000	50	30	50	300
<b>Contenitori per il liquame a cielo aperto</b>		80	80	300	300
<b>Concimaie</b>		25	20	30	50

- i) VL = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$  ovvero esistente se è inferiore
- n) PU1 o opere di U1 : come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto
- o) Pp : 27MQ/100MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

##### 5. **Prescrizioni particolari**

È in ogni caso vietato il potenziamento degli allevamenti produttivi, nonché il riutilizzo per allevamenti di tipo produttivo di contenitori edilizi esistenti quando ricadono negli ambiti interessati da rischi naturali individuati nelle cartografie del PSC e del RUE.

#### **Art. 110.8 – Sub ambiti interessati da vivai forestali (TR6)**

1. Coincidono con i sub ambiti TR6 di cui all'art.39 delle norme del PSC.

Per tali ambiti il RUE persegue strategie di manutenzione e sviluppo delle attività vivaistiche sia pubbliche che private purché finalizzate prevalentemente alla produzione di specie arboree ed arbustive idonee per interventi di forestazione, rimboschimento, potenziamento del verde nelle aree collinari e montane.

In tale prospettiva gli obiettivi che ispirano il RUE sono quelli di favorire l'insediamento di attività di servizio pubblico e di imprenditorialità privata che, eventualmente tramite convenzioni con la pubblica amministrazione e attraverso sistemi di coltivazione a basso impatto ambientale, si propongono di favorire lo sviluppo della silvicoltura, la diffusione delle aree di

“verde” negli ambienti collinari e montani, il miglioramento della biopotenzialità del territorio e più in generale l'interesse dei cittadini verso il mondo vegetale.

2. Gli interventi si attuano:

- a) per intervento diretto nel caso di vivai forestali sia esistenti che di nuovo impianto da parte di soggetti pubblici;
- b) previo accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, verifica di sostenibilità ambientale e PUA agricolo, anche al di fuori del POC per l'impianto di nuovi vivai che esulano dalla normale pratica colturale agricola e siano integrati a colture ortoflorovivaistiche e di piante ornamentali e da giardino a cielo aperto o in serra, di iniziativa privata.

3. Gli interventi consentiti, le funzioni e gli usi ammessi sono tutti quelli funzionali all'espletamento delle attività ortoflorovivaistiche a cielo aperto o in serra che si ispirano agli obiettivi delineati al precedente comma 1 e che rientrano negli usi agricoli 6.1; 6.2; 6.7 definiti all'art.102.6.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

- a) per i vivai forestali esistenti la superficie minima è quella dello stato di fatto;
- b) per i vivai e le attività ortoflorovivaistiche di nuovo impianto, sia di iniziativa pubblica che privata, sono richieste superfici minime d'intervento comunque non inferiori a 3 HA;

SM	=	unità minima d'intervento = superficie catastalmente asservita all'attività alla data di adozione del PSC, oppure 30.000 mq per aziende di nuova formazione
Ut	=	0,1 MQ/MQ per gli impianti fissi a serra
SU	=	Superficie Utile abitativa :160 MQ in caso di nuova edificazione; quella ricavabile dal recupero dei contenitori edilizi esistenti, per un massimo di 300 MQ di SU e di 2 alloggi nel caso di riutilizzo di patrimonio edilizio esistente
H max	=	m. 7,50 per la nuova costruzione, quella esistente in caso di recupero
VL	=	≥ 0,5 nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	5% della SM + quote di cui all'art.94.3 per usi particolari
PU2	=	non richiesti
Pp	=	almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	90% della Sf al netto della SQ, ovvero quello esistente se è inferiore
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC

dalle strade	=	nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art.95.23)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art.95.23
Aree U1	=	come da progetti d'intervento
Aree U2	=	non richieste
Opere di mitigazione e compensazione ambientale	=	Come da progetti d'intervento

#### 5. **Prescrizioni particolari**

E' esclusa la possibilità d'impianto di nuovi vivai e attività ortoflorovivaistiche :

- nelle posizioni di crinale;
- a meno di 300 metri dal perimetro delle aree urbanizzate ed urbanizzabili; dei borghi e nuclei di antico impianto e a meno di 300 metri dagli edifici aventi diversa destinazione;
- a meno di 150 metri da acque pubbliche;
- nelle zone agricole di tutela naturalistica, di particolare interesse paesaggistico-ambientale, nelle aree boscate o destinate al rimboschimento;
- negli ambiti interessati da rischi naturali individuati nella cartografia di PSC.

#### **Art. 110.9 – Sub ambiti interessati da PAE vigente (TR7)**

1. Coincidono con le aree del P.A.E. vigente approvato con Delibera di C.C. n°37 del 3/06/1996 che individua in località M. Battuta a Predolo di Villaberza una piccola cava di pietra da taglio (arenaria) ora in attività.

Per tale ambito le strategie e gli obiettivi del PSC e del RUE sono quelli di dare attuazione alle previsioni del P.A.E. vigente.

2. Gli interventi si attuano in conformità alle disposizioni del P.A.E. vigente sia in ordine alle quantità da scavare che alle modalità di coltivazione della cava e di sistemazione dei siti interessati alla escavazione.

#### 3. **Interventi, funzioni ed usi ammessi**

Sono quelli del P.A.E. vigente.

#### 4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

Sono quelli del P.A.E. vigente.

#### 5. **Prescrizioni particolari**

Le varianti essenziali al piano di coltivazione sono soggette alle procedure autorizzative e di approvazione previste per il progetto originario, così come prescritto all'art. 1.18 delle norme del P.A.E. vigente.

**Art. 110.10 – Zona agricola di rispetto cimiteriale** e limiti di arretramento della nuova edificazione dai cimiteri

1. Tale zona coincide con le parti del territorio comunale utilizzate a scopi produttivi agricoli poste a cintura dei cimiteri esistenti che nel PSC vengono individuati con specifica siglatura IU e nel RUE con specifica siglatura IU6.
2. In tale zona sono vietati gli interventi di nuova edificazione fatta eccezione solamente per : gli interventi di ampliamento dei cimiteri esistenti che si rendessero necessari; la costruzione a titolo precario di edicole per la vendita dei fiori purché di SU inferiore a 150 mq; gli interventi sul suolo indispensabili per garantire la prosecuzione della pratica colturale agricola e per permettere la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. Gli edifici privati eventualmente esistenti o autorizzati prima dell'adozione del presente RUE ricadenti entro tale zona e quelli comunque posti all'interno del perimetro di rispetto al cimitero possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie complessiva.
4. Tramite atto dell'organo comunale competente e parere favorevole dei servizi dell'A.U.S.L., quando nella zona di rispetto cimiteriale ricadono aree ed impianti di interesse pubblico e collettivo, possono essere approvati, nel rispetto delle norme della corrispondente zona o sub ambito, progetti ed interventi pubblici e per attrezzature religiose non diversamente localizzabili.

## **CAPO II° - AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA E AMBITI DICHIARATI DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**

### **ART. 111 – ARTICOLAZIONE**

1. Comprendono le seguenti aree e i seguenti sub ambiti sottoposti a specifiche tutele discendenti da vincoli in atto derivanti dal D.Lgs. 42/2004 e dalla pianificazione sovraordinata:
  - a) gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1b) inclusi negli elenchi delle acque pubbliche del T.U. n. 1775/1933 e le relative Fasce laterali di 150 metri dal limite demaniale disciplinate al precedente articolo 110.3;
  - b) le Aree di concentrazione di materiali archeologici individuati nella cartografia di PSC, il Sito Archeologico in località Felina e quello di Monte Castagneto disciplinati al precedente articolo 103.19;
  - c) le aree ricomprese nel Parco Nazionale dell'Appennino Tosco - Emiliano (Art.111.1);
  - d) le Zone di tutela del sistema forestale e boschivo (Art.111.2);
  - e) le Zone gravate da usi civici (Art.111.3);
  - f) le aree vincolate con D.M. dell'1/8/1985 (Art.111.4);
  - g) le aree vincolate con D.G.Rg. n°8266 del 31/12/1 984 (Art.111.5).

#### **Art. 111.1 – Aree ricomprese nel Parco Nazionale dell'Appennino Tosco - Emiliano**

1. Il PSC recepisce, nelle tavole P2 e P4, il perimetro del Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano istituito con Decreto del Presidente della Repubblica del 21 Maggio 2001 che nell'ambito del territorio comunale comprende in toto la emergenza naturalistica della Pietra di Bismantova ed in parte il sistema dei Gessi Triassici del fiume Secchia, nonché i corridoi di connessione Gessi Triassici–Pietra di Bismantova.
2. Per le aree ricomprese nel Parco Nazionale, fino all'entrata in vigore del piano e del regolamento del Parco di cui agli articoli 11 e 12 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, si applicano le misure di salvaguardia riportate nell'allegato A «Disciplina di tutela» del Decreto di costituzione del Parco.
3. Gli interventi attuativi previsti nel Piano del Parco cui è interessato il Comune di Castelnuovo Monti saranno specificati, ove necessario, nel POC.
4. Il RUE specifica la disciplina attuativa per gli interventi di manutenzione, recupero, ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale come segue:
  - a) per i sub ambiti ricadenti nei perimetri del Parco e classificati TR1a1, si applicano le disposizioni del precedente art.110.1;
  - b) per i sub ambiti ricadenti nei perimetri del Parco e classificati TR1a2, si applicano le disposizioni del precedente art.110.2;
  - c) per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola si applicano i disposti dei precedenti artt.109.9 e 109.10;
5. Per tutti gli interventi di trasformazione d'uso di intere unità edilizie, di ampliamento o di eventuale nuova edificazione connessa alla prosecuzione dell'attività agricola esistente, è prescritto l'accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000, il rispetto dei vincoli discendenti dalla pianificazione sovraordinata, l'inserimento nel POC e l'attuazione degli interventi condivisi dalla Pubblica Amministrazione in sede di accordo, previa approvazione di PUA agricolo.



**Art. 111.2 – Zone di tutela del sistema forestale e boschivo**

1. Coincidono con le aree boscate rappresentate nelle tavole P2 del PSC che riportano i perimetri delle zone boscate della CTR ridisegnate in base al rilievo aereofotogrammetrico più recente prodotto dalla Regione Emilia – Romagna.  
Indipendentemente da quanto rappresentato nella cartografia di PSC, sono comunque sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, cespugliati, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, in qualsiasi ambito del territorio agricolo essi ricadono. Quando le aree boscate risultano anche solo in parte ricomprese entro ambiti urbanizzati o urbanizzabili, ne è prevista la conservazione e la sistemazione a verde pubblico o privato secondo determinazioni da assumere in sede di approvazione e convenzionamento dei PUA previsti dal PSC.
2. In conformità alle indicazioni contenute nell'art. 9 delle Norme per la tutela territoriale e paesistica del PTCP della Provincia di Reggio Emilia, nei terreni di cui al primo comma, sono ammesse esclusivamente, secondo le specifiche disposizioni del RUE e le previsioni del POC :
  - a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco, e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui al quarto comma dell'articolo 3 della legge 8 novembre 1986 n. 752, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ed ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'articolo 10 della Legge Rg. 4 settembre 1981 n. 30 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
  - b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio eventualmente esistente;
  - c) le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a);
  - d) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a) e con esclusione comunque di impianti e strutture fisse per il ricovero degli animali;
  - e) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, con esclusione comunque di impianti fissi.
3. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria, di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, di impianti di risalita è subordinato alla esplicita previsione degli strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali, provinciali; in ogni caso le suindicate iniziative attuative devono essere corredate da esauriente dimostrazione della loro necessità e della assenza di alternative a minor impatto ambientale.
4. Le opere di cui al precedente 3 comma nonché quelle di cui alla lettera a) del 2 comma, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 150 metri. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione ai sensi della Legge Rg. 4 settembre 1981 n. 30 e sue successive modificazioni ed integrazioni, le piste di esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

5. Nei boschi, anche quando ricadenti in zone di vincolo e tutela, devono essere osservate le seguenti direttive :
  - a) nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5.000 mq.; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorché siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione, naturale o artificiale, si sia stabilmente affermata; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;
  - b) nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'art. 16 della L. Rg. 4 settembre 1981, n. 30, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dai Programmi di sviluppo nel settore forestale della Regione Emilia-Romagna e dai Piani di bacino di cui alla Legge 18 maggio 1989 n. 183.
6. Nelle aree di cui ai comma precedenti, in caso di contrasto tra l'individuazione del sistema forestale e boschivo riportato sulle Tavv. P2 del PSC e la "Carta forestale" allegata al PTCP vigente, prevale la salvaguardia delle aree boscate e del sistema forestale secondo la configurazione più estesa ottenuta dalla sovrapposizione tra le Tavole P2 del PSC e la Carta Forestale del PTCP, che viene allegata alla cartografia di PSC come cartografia tematica in scala 1:10.000 con la numerazione d'ordine "P2bis".
7. Nelle aree di cui ai sopraestesi comma 1 e 2 ricadenti in ambiti urbanizzati o urbanizzabili sulla base della disciplina prevista dal PSC o dal RUE e ricomprese tra le aree individuate nella cartografia di cui all'articolo 9 delle Norme per la Tutela Territoriale e Paesistica del PTCP come facenti parte del Sistema Forestale e boschivo ovvero ricomprese tra le aree soggette a vincolo in qualità di terreni coperti da foreste e boschi ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera g) del d. lgs. 22.1.2004 nr. 42 e dell'articolo 2 del d. lgs. 18.5.2001 nr. 227, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui ai sopraestesi comma da 3 a 7.
8. Nelle aree di cui ai sopraestesi comma 1 e 2 ricadenti in ambiti urbanizzati o urbanizzabili sulla base della disciplina prevista dal PSC o dal RUE e non ricomprese né tra le aree individuate nella cartografia di cui all'articolo 9 delle Norme per la Tutela Territoriale e Paesistica del PTCP come facenti parte del Sistema Forestale e boschivo né tra le aree soggette a vincolo in qualità di terreni coperti da foreste e boschi ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera g) del d.lgs. 22.1.2004 nr. 42 e dell'articolo 2 del d.lgs. 18.5.2001 nr. 227, trovano applicazione le disposizioni normative previste per l'ambito di PSC, RUE e POC all'interno del quale le aree medesime ricadono.

### **Art. 111.3 – Zone gravate da usi civici**

1. Le Zone gravate da usi civici sono delimitate da specifici perimetri nella tavola P2 "Carta delle tutele ambientali, storico-culturali e dei vincoli sovraordinati" del PSC e sono state individuate in base agli elenchi e alle cartografie in possesso dell'Amministrazione Comunale.
2. Gli ambiti territoriali di cui al presente articolo sono assoggettati alle disposizioni della vigente legislazione in materia e, per quanto non in contrasto, a quelle relative alle zone, ambiti, aree ed elementi del PSC e del RUE ricadenti entro la loro delimitazione con le seguenti ulteriori precisazioni :
  - a) va evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale; qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali o provinciali e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale;

- b) gli interventi di nuova edificazione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

**Art. 111.4 – Area vincolata con D.M. del 1/8/1985**

1. Il PSC individua in cartografia il perimetro delle aree vincolate con Decreto Ministeriale 1/8/1985 (Galassini) che ricadono in territorio comunale nell'area di confluenza tra il Rio Maillo e il Torrente Tassobbio.
2. In tali aree si applicano le normative relative agli ambiti di PSC in esse ricadenti, avendo presente che qualsiasi opera o intervento che comporti alterazione o modificazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, salvo i casi previsti dall'art. 149 del medesimo Decreto.

**Art. 111.5 – Area vincolata con D.G.R. n°8266 del 31/12/1984**

1. Il PSC individua in cartografia, con apposito perimetro, le aree vincolate con Decreto della Giunta Regionale n: 8266 del 31/12/1984 (ai sensi dell'art. 1 della L. 1497/39 ora art. 136 del D.Lgs. 42/2004) relative alla "Pietra di Bismantova e zone adiacenti".
2. In dette aree si applicano le normative relative agli ambiti di PSC in esse ricadenti, avendo presente che qualsiasi opera o intervento che comporti alterazione o modificazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, salvo i casi previsti dall'art. 149 del medesimo Decreto.
3. Fino al recepimento nei modi di legge, da parte della Regione e della Provincia, delle modifiche di perimetro visualizzate sulla Tavola 4 del PSC, si applica la salvaguardia anche sulle porzioni di aree che nel PSC si propone di escludere dal vincolo.

## TITOLO V° – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### CAPO I° - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

#### ART. 112 – ARTICOLAZIONE

1. Il RUE specifica e definisce le attrezzature e gli spazi collettivi di rilievo sovracomunale e di rilievo comunale del PSC secondo la seguente articolazione :

##### A) ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

- a) attrezzature per l'istruzione di rilievo sovracomunale (DTSa);
- b) attrezzature per l'assistenza sociosanitaria di rilievo sovracomunale (DTSb);
- c) attrezzature amministrative e civili di rilievo sovracomunale (DTS c);
- d) attrezzature per attività culturali e associative di rilievo sovracomunale (DTSd);
- e) attrezzature per attività e manifestazioni di rilievo sovracomunale (DTSe);
- f) spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive di rilievo sovracomunale (DTSf).

##### B) ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE

- a) attrezzature per l'istruzione di rilievo comunale (DTCa);
- b) attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali di rilievo comunale (DTCb);
- c) attrezzature amministrative e civili di rilievo comunale (DTCc);
- d) attrezzature per attività culturali e associative di rilievo comunale (DTCd);
- e) attrezzature per il culto (DTCe);
- f) spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive di rilievo comunale (DTCf).
- g) verde pubblico e parchi urbani di rilievo *comunale* (DTCg);
- h) parcheggi pubblici (DTC h).

##### C) IMPIANTI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.

2. Le disposizioni di carattere generale relative alle attrezzature e spazi collettivi sono definite al Titolo IV° della Parte prima del presente RUE, ed in particolare ai Capi I°, III°, V° e VI°, mentre la regolamentazione urbanistico – edilizia viene dettata, per ogni tipologia di servizio, negli articoli seguenti.

#### **Art. 112.1 – Attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale (DTS)**

1. Corrispondono alle aree esistenti e di progetto destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore, per l'assistenza sociosanitaria, per servizi amministrativi e civili, per attività culturali e associative, per attività e manifestazioni a grande concorso di pubblico, a parchi pubblici urbani e territoriali, a spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive che hanno interesse sovracomunale in quanto destinate di norma a soddisfare un bacino di

utenza che travalica i confini amministrativi del comune, secondo quanto disposto dall'art. A-24 della L.R. 20/2000.

2. La simbologia in cartografia relativa a ciascuna tipologia di servizio ha valore di indicazione programmatica per le Amministrazioni, potendosi tuttavia disporre diversa utilizzazione in sede di POC, sempre comunque nell'ambito delle attrezzature di cui al presente articolo.

### 3. **Modalità di attuazione**

Gli interventi si attuano:

- a) per intervento diretto sulla base di progetti specifici redatti dalle Amministrazioni Pubbliche competenti sia in corrispondenza delle aree già di proprietà del soggetto pubblico titolare dell'intervento, sia in corrispondenza delle aree a pubblica destinazione del PSC e del RUE che dovranno essere acquisite dai soggetti pubblici interessati attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- b) attraverso POC entro gli ambiti di nuovo insediamento (NU1 – NU2) ed eventualmente entro gli ambiti urbani da riqualificare (ARR – APT – ASR);
- c) attraverso POC entro gli ambiti urbani consolidati qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di promuovere, nel rispetto del PSC ed entro il termine di validità del POC di riferimento, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti, ai sensi dell'art. A-26 della Lg. Rg. 20/2000, tramite gli accordi con i privati di cui all'art. 18 della medesima Lg. Rg. 20/2000;
- d) previo accordo territoriale ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000 per la localizzazione, regolamentazione ed attuazione delle dotazioni territoriali che non vengono individuate nel presente PSC, ma delle quali si potrebbe rendere necessaria l'attuazione nel periodo di validità del PSC medesimo.

### 4. **Interventi, funzioni ed usi ammessi**

Sono tutti quelli utili a conseguire le strategie e gli obiettivi definiti all'art.42 del PSC nel rispetto della vigente legislazione urbanistica e della legge in materia di esproprio per pubblica utilità, secondo le definizioni specificate di cui al Capo I° Titolo III° del RUE. nel RUE.

### 5. **Parametri urbanistici ed edilizi**

#### 5.1) Attrezzature assistenziali, sanitarie e ospedaliere e per l'istruzione superiore:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq;
- $P_p$  = parcheggi inerenti alla costruzione: art.94.3;
- $PU_1$  = parcheggi di urbanizzazione primaria: art.94.1;
- numero dei piani: non superiore a 4; nel solo caso della struttura ospedaliera di S.Anna sono ammessi 5 piani;
- $H$  = altezza massima: come da progetti d'intervento;
- $VI$  = indice di visuale libera: 0,5;

#### 5.2) Attrezzature fieristiche:

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria: 0,3 mq/mq;
- $P_p$  = parcheggi inerenti alla costruzione: art.94.3;
- $PU_1$  = parcheggi di urbanizzazione primaria: art.94.1;
- $H$  = altezza massima: ml 10;
- $VI$  = indice di visuale libera: 0,5;
- nelle aree scoperte deve essere realizzata una quota di verde alberato opportunamente distribuita in misura non inferiore a 10 mq/100 mq  $S_f$ ;

#### 5.3) Attrezzature amministrative, civili, militari associative, culturali (quali caserma C.C., VV.FF., Corpo Forestale, sede Pretura, uffici, SIP, ENEL, AGAC, PP.TT.):

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria: 0,5 mq/mq;

- Pp = parcheggi inerenti la costruzione: art.94.3;
- PU1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: art.94.1;
- numero dei piani non superiore a 4;
- H = altezza massima: come da progetti d'intervento;
- VI = indice di visuale libera: 0,5;

Disposizioni specifiche per l'intervento nell'area destinata a nuovo centro di zona montano dell'AGAC individuata con la sigla "A" e la scritta "Centro di zona montano AGAC", nella tavola 2.2 di P.R.G. previgente relativa al centro di Felina ed inserita con variante adottata con delibera di C.C. n. 126 del 28/11/1997 e approvata con delibera di C.C. n. 72 del 15/06/1998.

Per le aree DTSc previste lungo Via Bellessere del Capoluogo, insistenti sul terreno Fg. 33 mappale 166, destinate ad attrezzature per servizi di rilievo sovracomunale, previa stipulazione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della Lg.Rg.20/2000 che costituisca specifiche obbligazioni a carattere reale a gravare sugli immobili, avrà facoltà di autorizzare la costruzione di autorimesse e di alloggi di servizio da destinare all'utilizzo da parte delle forze dell'ordine, degli organi della protezione civile e comunque da parte degli addetti ai servizi pubblici o di pubblica utilità, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito come sopra definiti, fermo restando che non potranno essere in ogni caso superati i limiti massimi costituiti da n° 5 alloggi e da una SU massima realizzabile pari a 500 mq.

#### Indici e parametri:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria: 0,5 mq/mq;
- Pp = parcheggi inerenti la costruzione: 17 mq/100 mq Su;
- PU1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: 40mq/100mq Su; il Comune potrà convenzionare con il soggetto attuatore le modalità di gestione di tali aree e della viabilità di accesso, ponendo a carico dello stesso gli interventi relativi alla manutenzione ed alla sicurezza;
- H = altezza massima: ml 7,50;
- numero dei piani non superiori a tre
- VI = indice di visuale libera: 0,5
- Q = rapporto massimo di copertura: 35%

#### Vincoli dell'intervento:

- non sono consentiti accessi veicolari diretti dalla S.S.63;
- parte dell'area di intervento dovrà essere organizzata a verde di pertinenza per una superficie non inferiore al 20% della superficie fondiaria.  
la realizzazione delle opere che saranno previste nel progetto d'intervento, secondo le specifiche indicate al punto c) successivo, costituisce requisito necessario al rilascio del certificato di conformità o abitabilità;

#### Direttive per la formazione del progetto:

- il progetto d'intervento dovrà prevedere, anche se in termini di massima per le parti da eseguire in tempi successivi, il complesso delle opere da realizzare nell'area e la eventuale ripartizione in fasi attuative;
- il progetto d'intervento dovrà contenere la previsione della sistemazione vegetazionale e ambientale delle sponde del fosso Spirola per il tratto prospiciente l'area di intervento e delle pendici sovrastanti l'area stessa;
- il progetto di intervento dovrà contenere la descrizione delle specifiche attività previste e dovrà, in relazione ad esse, evidenziare l'assenza di cause di potenziale insalubrità o disturbo dovuto ad eventuali emissioni di odori, vapori, gas, polveri, scarichi, ovvero, qualora sussistano, le misure da adottare atte ad evitare ricadute nelle aree urbane circostanti;

- nelle aree ove si effettuano operazioni di manutenzione e/o pulizia dei mezzi dovrà essere prevista la raccolta delle acque di piazzale ed indirizzata ad impianti di depurazione;
- il progetto di intervento dovrà evidenziare le scelte relative agli aspetti morfologici, architettonico, vegetazionali atte a favorire il coerente inserimento paesaggistico, proponendo a tal scopo idonee rappresentazioni grafiche-fotografiche da diversi punti di osservazione preferenziali;
- il progetto di intervento dovrà individuare l'accesso sulla viabilità pubblica in posizione tale da non interferire con la circolazione pedonale locale e dovrà, se necessario, provvedere all'adeguamento delle caratteristiche geometriche della viabilità esistente interessata;
- il parcheggio esistente di fronte all'area di intervento, lungo la S.S. 63, potrà essere accessibile dalla stessa solo attraverso passaggio pedonale limitato alle esigenze di servizio e impedito all'uso pubblico.

5.4) Spazi attrezzati a verde, per il gioco, il tempo libero e le attività sportive di rilievo sovracomunale:

Comprendono le aree per il verde, per le attrezzature sportive, per i parchi urbani, per le aree di spettacolo e manifestazioni all'aperto.

- a) - nelle aree per il verde è consentito l'insediamento di sole opere di arredo ed attrezzature per il gioco;

- nelle aree a parco e per spettacoli all'aperto è consentita la realizzazione con concessione in precario di chioschi ed attrezzature minime di ristoro e ritrovo e gioco bimbi.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee o cessioni in diritto di superficie con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno essere di uso pubblico.

Nel parco pubblico "Le Tegge" di Felina gli usi consentiti comprendono anche attività sportive, ricreative, di spettacolo, si opera per intervento edilizio diretto, su di una superficie minima di intervento  $S_m = 1.000$  mq applicando i seguenti indici:

- 1)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria: 0,1 mq/mq;
- 2) parcheggi inerenti alle costruzioni: 17 mq/100 mq  $S_u$ ;
- 3)  $H$  = altezza massima = 7,5 ml;
- 4)  $V_I$  = indice di visuale libera;
- 5)  $Q$  = rapporto massimo di copertura: 5%.

- b) nelle aree per attrezzature sportive l'edificazione di impianti coperti rispetterà i seguenti indici:

- $U_f$  (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq;
- $PU_1$  = parcheggi di urbanizzazione primaria: art.94.1;
- $H$  (altezza massima) = ml 10,00;
- $V_I$  (indice di visuale libera) = 0,5.

5.5) Attrezzature tecnologiche che non richiedono la permanenza del personale addetto (quali impianti di depurazione pubblici, depositi di mezzi pubblici, impianti pertinenti ad Enti territoriali, cimiteri):

- $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq;  
distanza dai confini: ml 5;
- $V_I$  = indice di visuale libera: 0,4.

Secondo quanto richiesto dalle norme vigenti in materia, in corrispondenza di tali attrezzature è individuata, sulle tavole di P.R.G. previgente con apposita grafia, un'area di rispetto all'interno della quale non sono consentiti interventi edilizi eccedenti la

manutenzione. Sulla tav. 2.4 di P.R.G. previgente in località La Croce è individuata e contrassegnata con il riferimento al presente punto un'area destinata alla realizzazione di un'isola ecologica. In essa non sono consentite costruzioni a carattere permanente e in sede di progetto di sistemazione del terreno dovranno essere determinate mediante anche perizia geotecnica le opere di consolidamento e drenaggio necessarie ad assicurare la stabilità dei terreni.

**5.6) Attrezzature tecnico-distributive (quali Consorzio Agrario Provinciale, Macello comunale):**

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
- Pp = parcheggi inerenti le costruzioni: vedi art.94.3;
- PU1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: vedi art.94.1;
- distanza dai confini: ml 5;

**5.7) Attrezzature per il campeggio, il turismo ed il tempo libero:**

- Sm = superficie minima di intervento: come da progetto d'intervento;
- Uf = indice di utilizzazione fondiaria; 0,1 mq/mq destinata ad attrezzature ricreative, di ristoro, di servizio e per abitazione del custode o gestore;
- PU1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: 40 mq/100 mq Su delle attrezzature;
- H = altezza massima: ml 4,50;
- Caratteristiche dell'insediamento turistico:
  - a) parcheggi interni: 20 mq per ciascuna piazzola, da ubicarsi separatamente da queste stesse;
  - b) PU1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: 2 mq per ciascuna piazzola da ubicarsi in corrispondenza degli accessi;
  - c) le altre caratteristiche tecniche e funzionali, nonché le procedure per l'autorizzazione e la convenzione d'esercizio dovranno essere rispondenti a quanto previsto dalla L.R. 19 aprile 1979 n° 9 "Disciplina dei complessi turistici all'aria aperta".

**5.8) Attrezzature relative al trasporto pubblico individuate in corrispondenza della Zona Fiera e del Polo scolastico superiore, che comprendono:**

- a) accessi alla viabilità esistente, piazzale di manovra, banchine di sosta, aree coperte e scoperte per il movimento passeggeri, uffici, servizi, depositi ed altre attrezzature connesse;
- b) verde pubblico;
- c) parcheggi pubblici coperti e/o scoperti, ricavabili anche sotto il piano dell'autostazione.

Si interviene in conformità ai progetti predisposti dall'Amministrazione pubblica o soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.

**Art. 112.2 – Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale (DTC)**

1. Corrispondono al complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto che hanno rilievo comunale e che concorrono alla formazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi richieste all'art. A-24 della Lg. Rg. 20/2000 e da reperire nel PSC in proporzione al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti, escluse dai conteggi le aree destinate alla viabilità.

Dette attrezzature e spazi collettivi riguardano in particolare l'istruzione prescolastica e dell'obbligo; l'assistenza e i servizi sociali ed 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; gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi; i parcheggi pubblici diversi da quelli al



diretto servizio dell'insediamento di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 della Lg. Rg. 20/2000.

2. La simbologia in cartografia relativa a ciascuna tipologia di servizio ha valore di indicazione programmatica per le Amministrazioni, potendosi tuttavia disporre diversa utilizzazione in sede di POC, sempre comunque nell'ambito delle attrezzature di cui al presente articolo.

### 3. **Modalità di attuazione**

Gli interventi si attuano:

- a) per intervento diretto sulla base di progetti specifici redatti dalle Amministrazioni Pubbliche competenti sia in corrispondenza delle aree già di proprietà del soggetto pubblico titolare dell'intervento, sia in corrispondenza delle aree a pubblica destinazione del PSC e del RUE che dovranno essere acquisite dai soggetti pubblici interessati attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- b) attraverso POC entro gli ambiti di nuovo insediamento (NU1 – NU2) ed eventualmente entro gli ambiti urbani da riqualificare (ARR – APT – ASR);
- c) attraverso POC entro gli ambiti urbani consolidati qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di promuovere, nel rispetto del PSC ed entro il termine di validità del POC di riferimento, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti, ai sensi dell'art. A-26 della Lg. Rg. 20/2000, tramite gli accordi con i privati di cui all'art. 18 della medesima Lg. Rg. 20/2000;
- d) tramite accordi con i privati ai sensi dell'art. 18, accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 14 o accordi territoriali ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000, previa approvazione di specifici progetti d'intervento, tutte le volte che si renda necessaria l'attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori delle previsioni del PSC, del RUE e del POC.

### 4. **Interventi, funzioni ed usi ammessi**

Sono tutti quelli utili a conseguire le strategie e gli obiettivi di cui all'art.43 del PSC nel rispetto della vigente legislazione urbanistica e della legge in materia di esproprio per pubblica utilità, secondo le definizioni specificate al Capo I°Titolo III° del RUE.

### 5. **Parametri urbanistici ed edilizi**

#### 5.1) Aree per l'istruzione dell'obbligo e per l'educazione prescolastica

Comprendono le aree per la scuola elementare e la scuola media dell'obbligo, l'asilo nido e la scuola materna, le attrezzature connesse e le pertinenze a verde.

- $U_f$  (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq;
- $P_p$  = parcheggi inerenti la costruzione: vedi art.94.3;
- $P_{U1}$  = parcheggi di urbanizzazione primaria: vedi art.94.1;
- numero dei piani non superiori a 4;
- $H_{max}$  = come da progetti d'intervento;
- $V_l$  (indice di visuale libera) = 0,5.

#### 5.2) Aree per attrezzature di interesse comune e per servizi religiosi

Comprendono le aree per attrezzature di interesse culturale, sociale, amministrativo, per lo spettacolo, l'associazionismo, i servizi religiosi, i mercati di quartiere, nonché le aree di pertinenza della Casa Albergo "Villa Paola" annoverabile tra le attrezzature socio-sanitarie di interesse collettivo anche se di proprietà privata.

- Nell'area inclusa nel perimetro di cui al comma 14 dell'art. 4.4 del PRG previgente per la parte avente la zonizzazione relativa a questo articolo è prevista la realizzazione di una cappella feriale di 250 mq di superficie utile massima. Nella parte della medesima zona,

evidenziata da apposito perimetro tratteggiato, è fatto assoluto divieto di edificazione per la presenza nel sottosuolo di un importante sito archeologico. L'altezza e il numero di piani degli edifici, stante le indicazioni massime seguenti, dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico e la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio per armonizzarle al contesto.

- In particolare per la Casa Albergo "Villa Paola" sono consentiti, nel rispetto dell'Uf massimo di 0,6 mq/mq, interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione igienico-funzionale della casa albergo esistente operando all'interno del contenitore edilizio esistente e delle aree di massimo ingombro rilevabili nello stato di fatto senza aumento di superficie coperta e di altezza massima.

Poiché gli interventi previsti non consentono ampliamenti delle superfici edificate e coperte e dei volumi esistenti nello stato di fatto e poiché, in rapporto allo stato dei luoghi, non sembra possibile ricavare le quote di parcheggi di pertinenza e le quote dei parcheggi di urbanizzazione primaria, è ammessa la monetizzazione della quota di competenza dei parcheggi di U1 o, in alternativa, l'asservimento di aree di proprietà in zone idonee circostanti e viene comunque richiesto il mantenimento dei parcheggi di pertinenza delle costruzioni esistenti.

- Nell'area della Chiesa parrocchiale a sud – est del monte di Felina, oltre alle altre eventuali volumetrie realizzabili mediante applicazione dell'indice edificatorio del presente articolo, è altresì consentita la realizzazione di edifici a carattere ricettivo (extralberghiero) per 300 mq. L'altezza e il numero di piani degli edifici, stante le indicazioni massime seguenti, dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico e la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per armonizzarle al contesto.
- $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ ;
- $P_p =$  parcheggi inerenti la costruzione: 17 mq/100 mq  $S_u$ ;
- $P_{U1} =$  parcheggi di urbanizzazione primaria: art.94.1;
- $H$  (altezza massima) = ml 12;
- $V_l$  (indice di visuale libera) = 0,5.

In particolare per l'area appositamente perimetrata e con riferimento al presente comma e punto, posta in continuità con il complesso della Pieve, nel capoluogo, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni: l'attuazione è soggetta alla stipula di una convenzione con il Comune. La massima superficie utile realizzabile ammonta a 2.250mq; 2 è il numero massimo di piani utili per i nuovi interventi con altezza massima limitata a 7 metri, salvo ulteriori e più restrittive indicazioni da stabilirsi in sede di concessione edilizia e stipula della convenzione; il tracciato del percorso pedonale che l'attraversa è da considerarsi indicativo, pur rimanendone obbligatoria la realizzazione. I parcheggi di U1 potranno essere reperiti anche fuori comparto, preferibilmente lungo la strada che dalla statale 63 raggiunge la Pieve come pure i parcheggi inerenti le costruzioni.

### 5.3) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport

Comprendono le aree per il verde elementare di quartiere, per le attrezzature sportive, per i parchi urbani, per le aree di spettacolo e manifestazioni all'aperto.

- a) nelle aree per il verde elementare è consentito l'insediamento di sole opere di arredo ed attrezzature per il gioco;

nelle aree a parco e per spettacoli all'aperto è consentita la realizzazione con concessione in precario di chioschi ed attrezzature minime di ristoro e ritrovo e gioco bimbi.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee o cessioni in diritto di superficie con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno essere di uso pubblico.

- b) nelle aree per attrezzature sportive l'edificazione di impianti coperti rispetterà i seguenti indici:
  - $U_f$  (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq;

- PU1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: art.94.1;
- H (altezza massima) = ml 10,00;
- VI (indice di visuale libera) = 0,5.

### **Art. 112.3 – Impianti ed attrezzature tecnologiche e relative fasce di rispetto**

1. Corrispondono alle aree occupate o riservate alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 dell'allegato alla Lg. Rg.20/2000 con le relative fasce di rispetto, e cioè dei seguenti impianti, reti tecnologiche, spazi ed aree attrezzate che, con i parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento (Art. 94.1), le infrastrutture per la mobilità veicolare (Art. 113.1) e ciclopedonale (Art. 113.2), assicurano la funzionalità e la qualità igienico - sanitaria degli insediamenti :

- impianti ed opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- rete fognante ed impianti di depurazione;
- rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- pubblica illuminazione e reti di distribuzione dell'energia;
- impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni.

Il PSC ed il RUE classificano tra le infrastrutture per l'urbanizzazione anche i cimiteri ed individua, nelle tavole di progetto con la siglatura IU o con specifiche lettere e numeri, le principali aree esistenti e di progetto riservate alla manutenzione, all'ampliamento o alla nuova realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione cartografabili, evidenziando le fasce di rispetto o i limiti di arretramento della edificazione indispensabili per assicurare qualità igienico - sanitaria agli insediamenti.

Il POC, ove necessario, specificherà la localizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione indispensabili per assicurare la funzionalità e la qualità igienico - sanitaria nelle aree di trasformazione o di nuovo insediamento.

Per tali ambiti la pianificazione comunale persegue strategie di razionalizzazione dell'esistente e di aumento delle dotazioni, proponendosi obiettivi d'intervento per il raggiungimento di più elevati standard qualitativi nelle aree di nuovo insediamento e di trasformazione, nonché il rispetto dei minimi di legge e dei limiti di esposizione al rischio di inquinamento anche in corrispondenza dell'esistente.

#### **2. *Gli interventi si attuano :***

- a) per intervento diretto in tutti i casi di progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione o da soggetti istituzionali che abbiano titolo ad intervenire, nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dal rischio di inquinamento e delle procedure di cui alla Lg. Rg. 18 Maggio 1999 n° 9 con le modifiche di cui alla Lg. Rg. 16 Novembre 2000 n° 35 relativa alla disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale;
- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA) secondo le disposizioni del RUE e del POC in tutti i casi di progetti relativi ad infrastrutture per gli insediamenti connesse a trasformazioni per fini edificatori urbani o agricoli che richiedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'insediamento.

#### **3. *Interventi, funzioni ed usi ammessi***

Sono tutti quelli necessari a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la messa in sicurezza e la nuova realizzazione delle infrastrutture, impianti e reti tecnologiche elencati al punto 1, secondo le definizioni specificate nel presente RUE o PUA.

#### **4. *Parametri urbanistici ed edilizi***

Sono quelli specificati nel presente RUE per le diverse tipologie di impianto e per le diverse attrezzature tecnologiche e, ove non diversamente precisato, quelle discendenti dall'approvazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione.

## 5. **Prescrizioni particolari**

### 5.1 –CIMITERI E AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Per quanto riguarda i cimiteri, l'individuazione cartografica nel PSC e nel RUE coincide con le aree occupate dai cimiteri esistenti e con quelle di stretta pertinenza già di proprietà pubblica.

In sede di POC detti ambiti potranno essere ampliati in relazione alle esigenze d'intervento della Pubblica Amministrazione nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE; in tali casi devono intendersi automaticamente adeguate le fasce di rispetto cimiteriale in ossequio all'art. 28 della Legge 166/2002.

### 5.2 –LINEE ELETTRICHE ED IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Il PSC ed il RUE individuano le linee elettriche aeree ad alta e media tensione con le relative fasce di rispetto indispensabili per assicurare il raggiungimento dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici di cui alla Lg. Rg. 30/2000 e alla Delibera applicativa di G. Rg. n° 197/2001 (0,2 e 0,5 microtesla), nonché con la siglatura IU nel PSC e IU1 nel RUE la cabina primaria di progetto in località Casino la cui localizzazione definitiva sarà fatta in sede di POC sulla base dei progetti esecutivi d'intervento.

Le fasce di rispetto individuate graficamente nelle tavole del PSC e del RUE decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.

All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 13 della citata Lg. Rg. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso nel rispetto delle norme di PSC e di RUE, a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione, fermo restando che l'Amministrazione Comunale, in accordo con Enel, può promuovere gli interventi di risanamento necessari per far rientrare entro i limiti di legge i valori del campo elettromagnetico in corrispondenza del tessuto edificato esistente.

Per ogni richiesta di permesso di costruire o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare l'osservanza delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e relativa delibera applicativa regionale, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni di cui sopra. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di queste, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.

La realizzazione di nuovi elettrodotti e la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.

Per l'esecuzione delle opere si prescrive il rispetto della vigente legislazione in materia e del presente RUE e, in conformità ad esse, la presentazione di un progetto che evidenzi i modi e le forme dell'inserimento ambientale.

Ove le presenti norme subordinano gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione a piano attuativo o a convenzione attuativa, gli estendimenti della rete vanno preventivamente concordati con i competenti uffici di zona sia per quanto attiene la rete e le infrastrutture del comparto attuativo sia per quanto riguarda l'allacciamento alla rete esterna e alle eventuali infrastrutture di potenziamento per assicurare la più corretta erogazione del servizio. A tali fini, il progetto esecutivo delle opere di U1 dovrà prevedere

anche le opere di allacciamento alla rete generale e le cabine di trasformazione necessarie.

Per le linee elettriche aeree di nuovo impianto, sono vietati gli attraversamenti di boschi di pregio ambientale, dei parchi e delle restanti zone del territorio comunale classificate di rilevante interesse naturalistico e storico – ambientale e vanno osservati nella edificazione i limiti di arretramento riportati nella cartografia di PSC e previsti per legge.

### 5.3 –IMPIANTI PER LE COMUNICAZIONI E TELECOMUNICAZIONI

Il PSC con la siglatura IU2 e IU3 ed il RUE, con la siglatura IU5a e IU5b, individuano rispettivamente le stazioni radio-base ed i tralicci per l'emittenza radio-televisiva presenti sul territorio comunale, evidenziando per ciascuno di essi le aree di rispetto e cioè gli ambiti entro i quali, in conformità a quanto riportato nella valutazione preliminare di sostenibilità ambientale, si potrebbero verificare nel tempo superamenti dei valori limite del campo elettromagnetico, oggi non riscontrabili.

In tali ambiti dovranno essere messe in atto misure di controllo delle trasformazioni dello stato di fatto e misurazioni del campo elettromagnetico per verificare il rispetto dei limiti di legge.

Le eventuali nuove localizzazioni di stazioni radio-base e gli interventi di mitigazione degli impatti sull'esistente saranno specificati nel POC nel rispetto della legislazione in materia vigente al momento della presentazione dei progetti. In assenza di specifiche determinazioni da inserire nel POC, le nuove stazioni radio base sono ammesse solo negli ambiti TR2 sulla base di specifici progetti d'intervento supportati da accordo con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L. Rg. 20/2000 da sottoporre a permesso di costruire e parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio. Detti progetti dovranno osservare le distanze minime di legge dagli edifici esistenti e dai bersagli sensibili.

### 5.4 –METANODOTTI E RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

Il territorio comunale non è interessato da metanodotti di rilevanza strategica ma dalla rete di distribuzione del gas metano gestita da AGAC.

L'eventuale realizzazione di infrastrutture di rilevanza sovracomunale sarà regolamentata nel POC, mentre il normale estendimento della rete gas metano può avvenire per intervento diretto sulla base di progetti specifici o per intervento preventivo nell'ambito degli interventi urbanizzativi degli ambiti e delle aree di nuovo insediamento.

In riferimento alla rete esistente di distribuzione del gas metano, anche se non evidenziata nella cartografia di PSC e di RUE, è prescritto il rispetto delle distanze dalle condotte richieste dai regolamenti dei soggetti gestori e comunque, ove più restrittive, di quelle contenute nel D.M. 24/11/1984 e sue successive eventuali modificazioni.

In mancanza della rete AGAC possono essere adottati i sistemi alternativi di approvvigionamento e stoccaggio dei combustibili per riscaldamento previsti dalla vigente legislazione, nel rispetto delle norme di distanza richieste per la nuova edificazione dal presente RUE e dei pareri dei competenti uffici ARPA, AUSL e Vigili del Fuoco.

### 5.5 –DEPURATORI

In corrispondenza dei depuratori esistenti e di progetto individuati in cartografia di PSC e di RUE è prescritta una fascia di rispetto di 100 ml., da precisare in sede di intervento in relazione alla reale posizione delle vasche di stoccaggio e trattamento dei liquami, con vincolo assoluto di inedificabilità per fini diversi dalla realizzazione delle attrezzature tecnologiche per la depurazione delle acque reflue.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro il limite di arretramento dai depuratori, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventualmente di cambio di destinazione d'uso a parità di volume lordo finalizzati alla conversione degli usi esistenti alla data di adozione del RUE in usi compatibili in base ai pareri ARPA e AUSL su specifici progetti d'intervento volti al miglioramento delle condizioni ambientali.

In ogni caso, all'interno delle zone di rispetto dei depuratori, ove più restrittive si applicano le prescrizioni di cui al D. Lgs. 152/99 come modificato dal D. Lgs. 258/2000.

## CAPO II° - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

### ART. 113 – DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE

#### 1. Comprendono:

- a) la viabilità esistente e di progetto coincidente con le aree destinate alla realizzazione del sistema della mobilità veicolare per la circolazione delle persone e delle merci, nelle tavole del PSC e del RUE, e con quelle destinate a tale uso nei PUA (art.113.1);
- b) le fasce di rispetto stradale riportate sulle tavole P3 del PSC come "Limite minimo di arretramento della edificazione", entro e fuori i perimetri dei centri abitati in rapporto alla classificazione delle strade pubbliche discendente dall'applicazione del Nuovo Codice della Strada (art.113.1);
- c) le fasce di "rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali esistenti e di progetto" visualizzate sulla cartografia di PSC o RUE o da prevedere in sede di POC all'interno delle aree soggette a PUA regolamentate all'art.98.8;
- d) il sistema dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili esistenti e di progetto evidenziati schematicamente e a titolo indicativo nella cartografia di PSC e RUE, da precisare in dettaglio in sede di POC, PUA e progetti esecutivi specifici redatti dalla Pubblica Amministrazione (art.113.2);
- e) il sistema dei parcheggi pubblici di U1 e U2 e di pertinenza delle costruzioni regolamentati agli artt.94.1 e 94.2;
- f) le infrastrutture di interscambio e di servizio al sistema della mobilità (autostazioni e terminal autocorriere; fermate autobus; attrezzature per l'autotrasporto di carattere pubblico; stazioni di servizio e distribuzione carburanti, ecc..) (art.113.1);
- g) gli elementi di mitigazione degli impatti generati dal traffico e di arredo stradale (barriere acustiche, collinette antirumore, segnaletica stradale, cartellonistica, ecc..) (art.113.1);

#### **Art. 113.1 – Viabilità**

1. Tra le infrastrutture per la mobilità il PSC individua in particolare la viabilità interessata dal Piano di salvaguardia della percorribilità del territorio comunale in caso di sisma in corrispondenza dei seguenti tracciati stradali :

- S.S. 63 del Valico del Cerreto;
- ex S.S. 513 Castelnuovo – Vetto;
- S.P. 9 Felina – Gatta;
- S.P. 7 Felina – Carpineti;
- Strada comunale delle Grotte dalla località Croce a Felina.

#### 2. **Modalità di attuazione**

Il PSC ed il RUE si attuano :

- a) per intervento diretto sulla base dei progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione ed eventuale verifica o studio di sostenibilità ambientale in tutti i casi relativi ad opere stradali e/o interventi di mitigazione degli impatti non direttamente connessi a trasformazioni edilizie del territorio per fini edificatori privati;
- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), secondo le disposizioni del RUE o del POC, in tutti i casi di opere stradali ed interventi di mitigazione degli impatti sia connessi ad attività di trasformazione edilizia del territorio per fini edificatori urbani o agricoli, sia conseguenti ad accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000

anche se non connessi ad edificazione urbana o agricola (ad esempio per la realizzazione di strade poderali o interpoderali o di piste di esbosco);

- c) previo accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 14 o accordi territoriali ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000 in tutti i casi di nuova realizzazione o razionalizzazione della viabilità esistente e/o di interventi di mitigazione degli impatti che riguardino la viabilità di livello sovracomunale.

### 3. **Interventi, funzioni ed usi ammessi**

Sono ammessi tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, le attrezzature connesse alla mobilità, strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), le opere di compensazione e mitigazione ambientale, quelle necessarie alla più corretta ambientazione paesaggistica, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa vigente in materia.

Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali sono destinate alla tutela delle strade, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

Nelle fasce di rispetto stradale, in conformità alle disposizioni del PSC e del RUE, possono essere autorizzati impianti per la distribuzione carburanti anche se non individuati nella cartografia di PSC ed interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che in ogni caso non devono ridurre la distanza dell'edificio esistente rispetto al ciglio stradale, così come può esercitarsi la normale pratica agricola e forestale fino alla realizzazione degli interventi attuativi della viabilità e delle opere connesse.

### 4. **Parametri urbanistici ed edilizi e limiti di arretramento della edificazione**

Sono quelli discendenti dai progetti d'intervento diretto o preventivo regolarmente autorizzati dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge.

Il PSC, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 N. 1404, del D.L. 30.4.1992 N. 285 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. 16.12.1992 N. 495 e s.m.i., classifica le strade secondo le categorie evidenziate nella Tavola P3, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento sottoevidenziati con le specificazioni, eventualmente più restrittive, contenute nelle normative relative agli ambiti, zone ed aree del PSC, nel RUE, nel POC, ovvero nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada :

- a) strada extraurbana secondaria esistente di interesse statale (SS. 63) - categoria "C" - limite arretramento della edificazione minimo = 30 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- b) strada extraurbana secondaria di progetto di interesse statale (VAR. SS. 63) - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 40 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- c) strade extraurbane secondarie esistenti di interesse provinciale (SP. 7-9-26-79-108-ex SS. 513) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- d) strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- e) strade urbane ed extraurbane di progetto di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;



- f) strade extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade vicinali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- g) altre strade extraurbane esistenti di servizio ai lotti edificati - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. e/o norme di RUE;
- h) strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 5 mt. e/o norme di zona o sub ambito del RUE;
- i) fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, ma all'interno degli ambiti previsti come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - 30 m. per le strade di tipo A;
  - 20 m. per le strade di tipo B;
  - 10 m. per le strade di tipo C.

#### 5. **Prescrizioni particolari**

- A) Le indicazioni relative alla viabilità di progetto riportate sulla cartografia di PSC e di RUE hanno valore schematico ed indicativo e andranno precisate in sede di redazione dei progetti esecutivi.  
Resta fermo che, una volta definito il tracciato viabilistico con le relative opere di intersezione stradale, di ambientazione paesaggistica, di mitigazione degli impatti, ecc., devono intendersi automaticamente riposizionati, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, i limiti di arretramento della edificazione secondo i minimi evidenziati al precedente comma 4.
- B) In caso di modifica della categoria di strada assegnata dal presente PSC devono intendersi automaticamente applicati, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, i limiti di arretramento della edificazione relativi alla nuova categoria secondo i minimi evidenziati al precedente comma 4.
- C) Con la siglatura TA viene visualizzata, sulla tav. P5.1 – RUE del Capoluogo, l'infrastruttura di progetto relativa alla realizzazione del Terminal Autocorriere collocato in prossimità del Polo scolastico superiore. Detta indicazione ha valore programmatico e potrà essere localizzata in sede di POC, senza che ciò costituisca variante al PSC, anche diversamente dalla indicazione riportata in cartografia di PSC sulla base di accordo con i proprietari delle aree e verifiche sulla idoneità dell'area prescelta dal punto di vista geomorfologico e paesaggistico – ambientale.
- D) Per il recupero del patrimonio edilizio esistente si applicano :
  - a) per il patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto stradale individuate nelle Tavv. P3 del PSC le disposizioni normative delle zone e dei sub ambiti di PSC e RUE alle quali le fasce di rispetto ed ambientazione stradale si sovrappongono, avendo presente che non possono essere ridotte le distanze minime dal ciglio stradale rilevabili nello stato di fatto e che dovranno essere rispettati i limiti ai cambi d'uso derivanti dal piano di zonizzazione acustica del territorio comunale;
  - b) per il patrimonio edilizio esistente nelle FRA, possono essere realizzati per intervento diretto i soli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), ove consentiti dalle disposizioni normative degli ambiti e dei sub ambiti di PSC e di RUE alle quali le FRA si sovrappongono; ogni altro intervento, ivi compresi i mutamenti di destinazione d'uso ammessi, è soggetto a preventiva regolamentazione da parte del POC, ai sensi dell'articolo 10 comma 2 del RUE, fermo restando che gli eventuali cambi di destinazione d'uso sono subordinati alla messa in atto di tutti gli accorgimenti idonei a conseguire l'osservanza dei limiti di legge per quanto attiene il rispetto dei limiti di

esposizione all'inquinamento acustico ed atmosferico in conformità ai pareri dei competenti uffici ARPA e AUSL e che troveranno applicazione le disposizioni degli Artt. 109.9 e 109.10 con obbligo del ricorso alle disposizioni più restrittive dell'Art. 103 quando trattasi di unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale. Anche in tali casi non possono essere ridotte le distanze minime esistenti dal ciglio stradale.

### **Art. 113.2 – Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. Coincidono con aree destinate o destinabili alla realizzazione del sistema dei percorsi ciclopedonali, secondo schemi di connessione dei diversi ambiti del PSC, che hanno valore di massima e andranno precisati tramite progetti attuativi coordinati di iniziativa pubblica, ovvero precisamente localizzati in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti i singoli interventi edificatori diretti o preventivi.
2. Gli interventi si attuano:
  - a) per intervento diretto sulla base dei progetti coordinati predisposti dalla Pubblica Amministrazione;
  - b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), secondo le disposizioni del RUE o del POC, in tutti i casi di percorsi ciclopedonali tanto connessi ad attività di trasformazione edilizia per fini edificatori urbani o agricoli, quanto conseguenti ad accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 anche se non connessi ad edificazione urbana o agricola per la realizzazione di strade poderali o interpoderali o di piste di esbosco che entrino a far parte del sistema dei collegamenti ciclopedonali.

### **3. *Interventi, funzioni ed usi ammessi***

Sono quelli necessari ad attuare i percorsi ciclopedonali con i relativi elementi di arredo urbano, reti tecnologiche, segnaletica, pubblica illuminazione, attrezzature fisse, da precisare in sede di POC.

### **4. *Parametri urbanistici ed edilizi e requisiti tipologici***

Sono quelli precisati nel RUE sulla base dei seguenti criteri :

- le piste ciclabili di nuova realizzazione è opportuno siano accompagnate da sistemazioni a verde quali siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati e, ovunque le condizioni lo consentano, tali percorsi vanno allontanati e protetti dalle sedi veicolari;
- la sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a metri 1,50, da elevarsi ad almeno metri 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti;
- la larghezza ordinaria dei percorsi pedonali di progetto può ridursi fino al minimo di metri 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare, in tutti i punti in cui sia possibile, la dimensione minima di metri 1,20;
- i percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole;

- le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 metri affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 metri;
- le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate;
- nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

#### 5. **Prescrizioni particolari**

I Piani attuativi ed i progetti unitari entro gli Ambiti da Riquilificare e gli Ambiti per i nuovi insediamenti dovranno prevedere, in sede di POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra residenze, servizi e attrezzature, aree verdi e sedi di attività economiche e punti di connessione con la rete della viabilità (parcheggi) e del trasporto pubblico (fermate principali).

L'Amministrazione Comunale attua uno specifico programma di interventi per la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento di località di interesse naturalistico - ambientale e storico - culturale, di attrezzature sportive e ricreative, di parchi urbani, di attrezzature collettive e di quartiere.

## TITOLO VI° – PRESCRIZIONI PER LE UNITA' DI PAESAGGI O DI LIVELLO COMUNALE

### ART. 114 – PAESAGGI URBANI

In tutti gli interventi sul territorio urbanizzato e nelle aree di sviluppo degli insediamenti urbani, oltre alle prescrizioni generali per la tutela ambientale di cui agli articoli precedenti, è richiesto:

- il rispetto delle misure di decoro urbano contenute nel presente RUE;
- il rispetto delle disposizioni contenute nel piano del colore e dell'arredo urbano nonché delle disposizioni, delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nel piano regolatore del verde;
- l'inquadramento dei progetti di nuova edificazione e di intervento sull'esistente, nel contesto edificato tramite l'ausilio di fotografie, disegni, fotomontaggi che mettano in relazione l'intervento progettato con i lotti edificati confinanti e più in generale con il paesaggio, ponendo particolare attenzione alla vista delle nuove strutture dalla viabilità, dai percorsi pubblici e dalle aree pubbliche;
- l'aumento delle superfici permeabili del lotto o in ogni caso la dimostrazione che lo stesso non è conseguibile per impedimenti oggettivi dello stato di fatto;
- il rilievo planimetrico e fotografico del verde esistente meritevole di salvaguardia e tutela in base alle norme di PSC, del RUE e/o del Piano Regolatore del verde eventualmente vigente;
- la opportuna evidenziazione dei parcheggi e degli spazi pedonali pubblici o di uso pubblico esistenti e di progetto sul lotto d'intervento o sulle aree più vicine favorendo l'utilizzo nelle pavimentazioni di materiali permeabili;
- il rispetto della disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico - culturale e delle aree di loro pertinenza;
- la visualizzazione del sistema di fognatura e di scolo delle acque adottato al fine anche di arrivare ad una autorizzazione allo scarico il più possibile orientata alla separazione tra acque bianche e nere;
- la conservazione dei viali alberati e del verde di pregio esistente;
- la messa in atto di misure di compensazione ambientale qualora, per documentate esigenze edificatorie, si debba provvedere alla eliminazione o alla sostituzione di verde alberato esistente anche se non specificatamente segnalato negli elaborati di PSC.

In ogni caso gli interventi pubblici e privati nei paesaggi urbani dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- adeguamento dei tratti fognari non ancora allacciati a depuratori o ad altri sistemi di trattamento degli scarichi conformi alle leggi vigenti in materia;
- allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili esistenti o di progetto nelle aree già servite da fognatura;
- estensione ed adeguamento della rete fognaria delle aree urbane con obiettivi di separazione tra acque bianche e nere;
- tutela degli elementi morfologici che caratterizzano i paesaggi urbani e le aree con essi confinanti a qualsiasi unità di paesaggio o sistema paesaggistico appartenenti;
- controllo ed abbattimento di tutte le possibili fonti inquinanti esistenti o generate da nuovi insediamenti;
- potenziamento e manutenzione dei giardini pubblici e privati;
- verifica di compatibilità ambientale, sulla base di documenti integrativi da concordare con i richiedenti i provvedimenti autorizzativi, tutte le volte che il Responsabile del servizio, eventualmente su parere della competente Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, ritenga le opere proposte di problematico o di eccessivo impatto ambientale.

**ART. 115 – PAESAGGI FLUVIALI E DEI TERRAZZI ALLUVIONALI**

- È facoltà dell'Organo comunale competente attivare progetti d'intervento per la valorizzazione e la tutela delle aste fluviali, nelle forme e nei modi di legge, per favorire la fruizione collettiva delle aree fluviali, delle aree spondali e delle aree agricole contermini;
- È fatto obbligo di conservazione, in attesa dei progetti di valorizzazione e tutela, della infrastrutturazione agraria (fossi, siepi, filari alberati e vegetazione spondale con particolare riferimento alle vicinali e interpoderali di accesso alle acque pubbliche e alle aree demaniali);
- È richiesta l'autorizzazione comunale per recinzioni, muri di sostegno e movimenti di terra eccedenti le normali pratiche colturali;
- Sono prescritti il mantenimento e la cura della vegetazione spondale ed è fatto obbligo di prevedere comunque una fascia di rinaturazione controllata larga almeno 10 metri lungo le aree demaniali di fiumi, torrenti, rii, in conformità alle prescrizioni dettate nelle norme del Piano Paesistico Provinciale;
- È prescritto il miglioramento delle condizioni di percettività del paesaggio fluviale tramite interventi migliorativi sui percorsi di accesso e l'autorizzazione al diradamento di arbusti, sterpaglie e macchie incolte;
- È vietata qualunque trasformazione o manomissione non autorizzata dalle autorità competenti nelle zone d'acqua e nell'alveo di piena ordinaria;
- È vietata l'immissione di reflui non depurati e lo scarico di materiali di qualunque genere e natura.

Oltre alla prosecuzione della normale pratica colturale agricola sono ammessi interventi di forestazione delle sponde e delle aree laterali alle proprietà demaniali, le operazioni e gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idraulico, alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere previste nei piani e nei programmi di livello sovracomunale approvati secondo le procedure di valutazione di impatto ambientale richieste dal Piano Paesistico Provinciale.

In particolare:

- la fertirrigazione, la concimazione e l'utilizzo di antiparassitari potrà avvenire solo nel rispetto della vigente legislazione ed in conformità ai piani di spandimento autorizzati per la normale prosecuzione del ciclo produttivo agricolo per la produzione del grano;
- per i fiumi, torrenti e rii del territorio comunale, è prescritta la pulizia dell'alveo da arbusti o corpi estranei e la riforestazione delle sponde anche a cura di soggetti privati provvisti di specifica autorizzazione del Comune e del Servizio Provinciale di difesa del suolo con piante autoctone; nei tratti collinari degli stessi corsi d'acqua naturali è prescritta la realizzazione di opere di difesa delle sponde (con gabbionate e talee oppure con ramaglie e pali) specialmente nei tratti delle anse in cui il corso d'acqua erode le sponde.

**ART. 116 – PAESAGGI COLLINARI E MONTANI**

- Tutti gli interventi di trasformazione d'uso, di ampliamento degli edifici esistenti eccedenti il 30%, di nuova costruzione ricadenti negli ambiti agricoli, ricompresi nelle unità di paesaggio collinare - montano, dovranno essere corredati da una relazione illustrativa atta ad evidenziare gli elementi di compatibilità ambientale dei progetti attraverso:
  - a) la descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento e dei cicli produttivi qualora lo stesso sia riferito ad insediamenti industriali-artigianali;
  - b) la descrizione e la documentazione fotografica delle caratteristiche paesaggistiche, biofisiche e storico-testimoniali dell'ambiente circostante l'intervento in un raggio di almeno 100 metri a far centro dal lotto di insediamento;
  - c) l'identificazione delle interferenze negative che il progetto eventualmente produce e la descrizione degli accorgimenti da mettere in atto per la mitigazione dell'impatto ambientale (contenimento delle altezze, cortine alberate, contenimento degli sbancamenti e dei riporti, aumento delle superfici permeabili, dotazione di impianti depuranti ed eliminazione delle fonti inquinanti);

- d) la descrizione dei sistemi di approvvigionamento idrico da adottare e dei consumi idrici prevedibili;
  - e) la descrizione dei sistemi di depurazione e smaltimento dei reflui inquinanti eventualmente prodotti;
  - f) la descrizione dei sistemi di stoccaggio dei liquami e delle deiezioni animali in conformità alla vigente legislazione in materia;
  - g) la descrizione degli interventi e delle misure di compensazione ambientale che i soggetti attuatori si impegnano eventualmente a realizzare attraverso convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
- In tutti gli interventi edificatori e nell'esercizio della normale pratica colturale agricola oltre alle prescrizioni generali per la tutela ambientale contenute nel presente articolo, ovvero discendenti dalla applicazione della vigente legislazione in materia, si dovrà in particolare:
- a.1.) conservare, qualificare, ed eventualmente potenziare l'equipaggiamento arboreo presente nello stato di fatto, con riferimento alla vegetazione riparia dei corsi d'acqua naturali e alla vegetazione arborea a filare o a viale.
  - b.1.) conservare il reticolato viabilistico esistente di matrice rurale (vicinali, interpoderali);
  - c.1.) tendere al contenimento dei prelievi idrici e comunque sottoporre a controllo gli stessi nelle forme di legge;
  - d.1.) incentivare gli impianti colturali a rotazione ed il pratopascolo rispetto alle monoculture;
  - e.1.) controllare e monitorare le emissioni eliminando gli scarichi in acque superficiali o nel suolo, nel rispetto della legislazione vigente in materia;
  - f.1.) limitare la fertirrigazione e l'utilizzo di concimi ed antiparassitari anche nelle zone con grado di vulnerabilità dell'acquifero inferiore al molto elevato o elevato;
  - g.1.) perseguire il recupero ambientale e la sistemazione delle aree utilizzate per attività estrattiva anche se abbandonate;
  - h.1.) salvaguardare e qualificare gli aspetti vedutistici, morfologici ed ambientali del paesaggio esistente;
  - i.1.) favorire la sistemazione agricola-forestale delle aree soggette ad erosione con opportune tecniche di ingegneria ambientale;
  - l.1.) promuovere la manutenzione, la cura e la qualificazione dei giardini privati di pertinenza delle costruzioni extra-agricole;
  - m.1.) sottoporre a specifica autorizzazione comunale la recinzione delle proprietà agricole dovendosi sempre negare la stessa quando vengano interrotte le strade vicinali o interpoderali riportate sulle mappe catastali di primo impianto;
  - n.1.) salvaguardare le associazioni vegetali ed i giardini privati di interesse botanico e naturalistico presenti nello stato di fatto.

In particolare nelle aree edificate sottoposte a decreto di consolidamento e nelle zone sottoposte alle provvidenze della legge 445/1908, indipendentemente dalla classificazione di zona e sub ambito, le attività edificatorie ed agricole e le misure di bonifica dei lotti edificati degli abitati e dei versanti sono disposte in attuazione dei medesimi decreti di consolidamento e pertanto soggette ai limiti e alle prescrizioni discendenti delle leggi vigenti in materia con particolare riferimento alle disposizioni dettate per le aree di sistemazione idrogeologica e di bonifica integrale e montana dal R.D. n. 3267 del 1923 e sue modificazioni ed integrazioni.

## TITOLO VII° - DISPOSIZIONI INERENTI LE DELOCALIZZAZIONI.

### ART. 117 - AMBITI DI RILOCALIZZAZIONE DELLE SUPERFICI ESISTENTI E DI PROGETTO INSISTENTI SU AREE PUBBLICHE O INTERESSATE DALLA REALIZZAZIONE DI NUOVE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE, O DI INTERESSE PUBBLICO.

1. Le superfici aventi destinazione residenziale o per attività produttive, esistenti o previste come realizzabili, nel caso in cui insistano in aree di proprietà pubblica, ovvero nel caso in cui insistano in aree di proprietà privata che siano interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, possono essere trasferite e rilocalizzate negli ambiti e alle condizioni di cui al presente articolo 117.
2. Nel caso in cui le aree di cui al precedente comma 1, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, siano di proprietà privata, il trasferimento e la successiva rilocalizzazione sono subordinati alla stipulazione di atto di accordo, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20, ove siano individuate, tra il resto, nel rispetto delle previsioni di cui al presente articolo 117, l'entità delle superfici da trasferire, le aree di rilocalizzazione delle stesse, le forme di compensazione territoriale e ambientale rese necessarie dal trasferimento delle superfici residenziali o per attività produttive e dalla contestuale attuazione dell'intervento pubblico o di interesse pubblico, le modalità di cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree interessate dal trasferimento della capacità edificatoria.
3. L'entità delle superfici oggetto di trasferimento sarà determinata sulla base dello stato legittimato dai titoli abilitativi ovvero (se trattasi di edifici realizzati in periodo antecedente l'assoggettamento della edificazione a provvedimento abilitativo) da idonei elementi tecnici, asseverati da apposita perizia, che ne attestino la consistenza e il periodo di esecuzione. Nel caso di superfici realizzabili ma non ancora realizzate si farà riferimento alla disciplina normativa desumibile dal PSC, dal RUE e, ove pertinente, dal POC.
4. Nel caso in cui le superfici oggetto di trasferimento siano destinate ad attività produttive, le stesse potranno essere trasformate in destinazione residenziale. In questa ipotesi la potenzialità edificatoria residenziale suscettibile di rilocalizzazione non potrà superare il 50% (cinquanta per cento) della superficie con destinazione produttiva determinata sulla base dei criteri di cui al precedente comma 3.
5. Le superfici oggetto di trasferimento di cui ai comma precedenti possono essere rilocalizzate

all'interno degli "Ambiti Residenziali da Riquilificare tramite PUA", all'interno degli "Ambiti per nuovi insediamenti a prevalente uso residenziale", ovvero all'interno degli "Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite P.U.A." di cui al Capo II (articolo 105.1), al Capo III (articoli 106.1 e 106.2) del Titolo II ed al Titolo III (articolo 107.5), della Parte II, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Per effetto della rilocalizzazione delle superfici di cui al presente articolo 117, l'"Indice di utilizzazione Territoriale (UT)", l'"Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)" e "Indice di utilizzazione Fondiaria (UF)" normativamente previsti per l'ambito designato a ricevere detta rilocalizzazione non potranno subire incrementi superiori a quelli di seguito indicati:

5.a "Ambiti Residenziali da Riquilificare tramite PUA (ARR)"

UT = massimo + 50%;

IF = massimo 5 mc/mq;

UF = massimo 1,65 mq/mq.

5.b "Ambiti per Nuovi insediamenti a prevalente uso residenziale (NU1 e NU2)"

UT = massimo + 30%;

IF = massimo + 30%;

UF = massimo + 30%.

5.c "Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite P.U.A. (AP3)"

UT = massimo + 20%;

IF = massimo + 20%;

UF = massimo + 20%.

6. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente articolo 117, l'attuazione degli interventi resi possibili dalle rilocalizzazioni di cui ai comma precedenti è disciplinata dalle disposizioni degli ambiti nei quali dette superfici saranno state rilocalizzate nonché, ove previsti, dagli atti di accordo di cui al sopraesteso comma 2.

## **ART. 118 - AMBITI DI RILOCALIZZAZIONE DI SUPERFICI INCONGRUE ESISTENTI E DI PROGETTO.**

1. Al fine di incentivare gli interventi di riordino e riquilificazione urbana, architettonica e ambientale volti al perseguimento delle strategie e degli obiettivi individuati per gli "Ambiti Urbani da Riquilificare" di cui al Capo II del Titolo II della Parte II delle presenti Norme



Tecniche di Attuazione, le superfici aventi destinazione residenziale o per attività produttive esistenti o previste come realizzabili all'interno degli "*Ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA (ARR)*" nonché degli "*Ambiti produttivi – commerciali – direzionali da trasformare tramite PUA (APT)*" di cui agli articoli 105.1 e 105.2 delle presenti Norme, possono essere, in parte, trasferite e rilocalizzate negli ambiti e alle condizioni di cui al presente articolo 118.

2. Il trasferimento e la successiva rilocalizzazione delle superfici di cui al precedente comma 1 sono subordinati alla stipulazione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20, che dia conto della sussistenza delle condizioni urbanistiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali giustificanti il trasferimento e, nel contempo, individui, tra il resto, nel rispetto delle previsioni di cui al presente articolo 118, l'entità delle superfici da trasferire, le aree di rilocalizzazione delle stesse nonché le forme di compensazione territoriale e ambientale rese necessarie dal trasferimento di parte delle superfici residenziali o per attività produttive e dalla contestuale attuazione dell'intervento all'interno dell'ambito originario.
3. L'entità delle superfici oggetto di trasferimento sarà determinata sulla base dello stato legittimato dai titoli abilitativi ovvero (se trattasi di edifici realizzati in periodo antecedente l'assoggettamento della edificazione a provvedimento abilitativo) da idonei elementi tecnici, asseverati da apposita perizia, che ne attestino la consistenza e il periodo di esecuzione. Nel caso di superfici realizzabili ma non ancora realizzate si farà riferimento alla disciplina normativa desumibile dal PSC, dal RUE e, ove pertinente, dal POC.
4. Nel caso in cui le superfici oggetto di trasferimento siano destinate ad attività produttive, le stesse saranno trasformate in destinazione residenziale e la potenzialità edificatoria suscettibile di rilocalizzazione non potrà superare il 50% (cinquanta per cento) delle superfici con destinazione produttiva determinata sulla base dei criteri di cui al precedente comma 3.
5. Le superfici oggetto di trasferimento di cui ai comma precedenti possono essere rilocalizzate all'interno degli "*Ambiti Residenziali da Riqualificare tramite PUA*" (articolo 105.1) ovvero all'interno degli "*Ambiti per nuovi insediamenti a prevalente uso residenziale*" (articoli 106.1 e 106.2) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Per effetto della rilocalizzazione delle superfici di cui al presente articolo 118, l'"*Indice di utilizzazione Territoriale (UT)*", l'"*Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)*" e l'"*Indice di utilizzazione Fondiaria (UF)*" normativamente previsti per l'ambito designato a ricevere detta rilocalizzazione non potranno subire incrementi

superiori a quelli di seguito indicati:

5.a "Ambiti Residenziali da Riqualificare tramite PUA (ARR)"

UT = massimo + 50%;

IF = massimo 5 mc/mq;

UF = massimo 1,65 mq/mq.

5.b "Ambiti per Nuovi insediamenti a prevalente uso residenziale (NU1 e NU2)"

UT = massimo + 30%;

IF = massimo + 30%;

UF = massimo + 30%;

6. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente articolo 80, l'attuazione degli interventi resi possibili dalle rilocalizzazioni di cui ai comma precedenti è disciplinata dalle disposizioni degli ambiti nei quali dette superfici saranno state rilocalizzate nonché dagli atti di accordo di cui al sopraesteso comma 2.