



Comune di Baricella

Provincia di Bologna

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

L.R. 20/2000

RUE

NORME - PARTE I

approvazione delibera C.C. n. 6 del 05/02/2010

MODIFICA RUE 2010 N. 1

Modifica adottata con delibera C.C. n. 45 del 16/11/2010

Modifica approvata con delibera C.C. n. 13 del 28/04/2011

MODIFICA RUE N. 2

Modifica adottata con delibera C.C. n. 23 del 30/06/2011

Modifica approvata con delibera C.C. n. 31 del 24/11/2011

MODIFICA RUE N. 3

Modifica approvata con delibera C.C. n. 15 del 27.09.2012

MODIFICA RUE N. 4

Modifica adottata con delibera C.C. n. 2 del 24.03.2014

Modifica approvata con delibera C.C. n. 41 del 29/09/2014

MODIFICA RUE N. 5

Modifica approvata con delibera C.C. n. 37 del 18.12.2017

MODIFICA RUE N. 6

Modifica adottata con delibera C.C. n. __ del __.__.____

Modifica approvata con delibera C.C. n. __ del __.__.____

il sindaco
Omar Mattioli

l'assessore Omar Mattioli

Il Responsabile Servizio Urbanistica e Edilizia Privata
Arch. Irene Cavallari

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI	1
CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio.....	1
Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni.....	1
Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....	1
Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia.....	2
Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	2
Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	3
Art. 1.1.7 – Sportello Unico dell'Edilizia (SUE).....	3
Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito.....	4
Art. 1.1.9 - Lettura delle simbologie grafiche.....	4
Art. 1.1.10 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE.....	4
CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI	6
Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni.....	6
Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato.....	6
Art. 1.2.3 - Impianto.....	6
Art. 1.2.4 - Infrastruttura.....	7
Art. 1.2.5 - Manufatti diversi.....	7
Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili.....	7
Art. 1.2.7 - Unità edilizia (U.E.) alias organismo edilizio.....	8
Art. 1.2.8 - Unità fondiaria.....	8
Art. 1.2.9 - Unità impiantistica.....	8
Art. 1.2.10 - Unità infrastrutturale.....	8
Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Unità Edilizia.....	8
Art. 1.2.12 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni.....	9
Art. 1.2.13 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali.....	11
Art. 1.2.14 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche.....	11
Art. 1.2.15 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione.....	14
Art. 1.2.16 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.13 e 1.2.14.....	14
Art. 1.2.17 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio.....	15
CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI	19
Art. 1.3.1 - Sagoma.....	19
Art. 1.3.2 - Sagoma fuori terra e Volume della sagoma f.t.....	19
Art. 1.3.3 - Involucro (INV), Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.), Volume riscaldato e rapporto di forma.....	19
Art. 1.3.4 - Sedime di una costruzione, superficie occupata (SO) e rapporto di occupazione.....	20
Art. 1.3.5 - Superficie coperta (SQ) e Rapporto di copertura (Q).....	20
Art. 1.3.6 - Superficie impermeabilizzata e Superficie permeabile (SP).....	20
Art. 1.3.7 - Quota al suolo.....	20
Art. 1.3.8 - Quota massima e altezza da terra.....	21
Art. 1.3.9 - Altezza del fronte di un edificio (HF).....	21
Art. 1.3.10 - Altezza di un edificio (H).....	21
Art. 1.3.11 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	21
Art. 1.3.12 - Altezza utile.....	21
Art. 1.3.13 - Altezza utile netta e Altezza utile netta media (h).....	22
Art. 1.3.14 - Superficie utile (Su).....	22
Art. 1.3.15 - Superficie accessoria (Sac) e specificazioni sulla Superficie utile.....	22
Art. 1.3.16 - Rapporti minimi e massimi fra Su e Sac.....	24
Art. 1.3.17 - Superficie Complessiva (SC).....	24
Art. 1.3.18 - Superficie di vendita (SV).....	24

CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI.....	26
Art. 1.4.1 - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT).....	26
Art. 1.4.2 - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF).....	26
Art. 1.4.3 – Superficie minima di intervento (S.min).....	26
Art. 1.4.4 - Carico urbanistico.....	26
Art. 1.4.5 - Potenzialità edificatoria.....	26
Art. 1.4.6 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	26
CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....	28
Art. 1.5.1 - Intervento.....	28
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento.....	28
Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione alias lottizzazione.....	29
Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica.....	29
B1 - Interventi edilizi di 'recupero'.....	30
Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO).....	30
Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS).....	31
Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo (RRC).....	32
Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	33
Art. 1.5.9 - Demolizione (D).....	34
B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate.....	34
Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS).....	34
Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico (RT).....	35
Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento di aree libere (RAL).....	35
B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione.....	35
Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC).....	35
Art. 1.5.14 - Ricostruzione (RI).....	35
Art. 1.5.15 - Ampliamento (AM).....	35
Art. 1.5.16 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti.....	36
Art. 1.5.17 – Significativi movimenti di terra (MT).....	37
Art. 1.5.18 – Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR).....	37
Art. 1.5.19 - Cambio d'uso (CD).....	38
CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO.....	41
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	41
Art. 1.6.2 - Uso esistente.....	47
TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DELL’IDENTITÀ STORICO-	
CULTURALE DEL TERRITORIO.....	49
Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio.....	49
TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE.....	51
CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI.....	51
Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	51
Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi.....	52
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi.....	53
Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi.....	55
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P2 e P3).....	55
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni.....	57
Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione.....	59
Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione.....	59
CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE.....	61
Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde.....	61
Art. 3.2.2 – Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico.....	61
CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	63
Art. 3.3.1 - Classificazione delle strade.....	63

Art. 3.3.2 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria.....	63
Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane.....	63
Art. 3.3.4 – Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali.....	69
Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....	69
Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale.....	70
Art. 3.3.7 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	71
Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	71
Art. 3.3.9 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale.....	72
CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI.....	74
Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo.....	74
Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela.....	74
Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela.....	75
Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto.....	76
Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva.....	76
Art. 3.4.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile.....	76
Art. 3.4.7 – Canali di bonifica e Canale Emiliano-Romagnolo.....	76
CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO.....	78
Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue.....	78
Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	78
Art. 3.5.3 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate.....	80
Art. 3.6.1 - Cimiteri.....	81
Art. 3.6.2 – Fasce di rispetto cimiteriale.....	81

TITOLO IV– REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC.....

CAPO 4.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI.....	83
Art. 4.1.1 – Disposizioni generali.....	83
Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.....	83
Art. 4.1.3 – Destinazioni d’uso.....	88
Art. 4.1.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati.....	88
Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico.....	93
Art. 4.1.6 – Corti coloniche integre nella loro configurazione.....	94
CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....	95
Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.....	95
Art. 4.2.2 – Destinazioni d’uso negli ambiti urbani consolidati.....	95
Art. 4.2.3 – Interventi ammessi.....	96
Art. 4.2.4.1 – Ambito Auc3* (via Bocche).....	99
Art. 4.2.4.2 – Ambito Auc3* (via S. Anna).....	99
Art. 4.2.4.3 – Ambito Auc3* (via S. Donato - via Fornace).....	100
Art. 4.2.4.4 – Ambito Auc3* (via S. Donato località S. Gabriele).....	100
Art. 4.2.4.5 – Ambito Auc1* (via Bonzi – via Europa).....	100
Art. 4.2.4.6 – Ambito Auc3* (S.P. 5 San Donato).....	102
Art. 4.2.4.7 – Ambito Auc1* (Via Bentivogli – Frazione San Gabriele).....	102
Capo 4.3 – ambiti urbani DI SOSTITUZIONE.....	103
Art. 4.3.1 – Ambiti urbani di sostituzione (ANS_B): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....	103
Art. 4.3.2 – Ambiti urbani di potenziale trasformazione urbanistica (ASP*): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....	103
CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	104
Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP1).....	104
Art. 4.4.2 – Destinazioni d’uso negli ambiti ASP1.1.....	104
Art. 4.4.3 – Interventi ammessi negli ambiti ASP1.....	105
Art. 4.4.4 – Destinazioni d’uso negli ambiti ASP.1.2.....	105
Art. 4.4.5 – Interventi ammessi negli ambiti ASP1.2.....	106

Art. 4.4.6 – Destinazioni d’uso negli ambiti ASP.1.3.....	106
Art. 4.4.7 – Interventi ammessi negli ambiti ASP1.3.....	106
Art. 4.4.8 – Interventi ammessi negli ambiti ASPn.....	106
CAPO 4.5 – TERRITORIO URBANIZZABILE.....	108
Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo.....	108
Art. 4.5.2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo.....	108
CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI.....	109
Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale.....	109
Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti.....	109
Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d’uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela.....	110
Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d’uso di edifici tutelati.....	112
Art. 4.6.5 – Impianti per l’estrazione, lo stoccaggio e la distribuzione del gas.....	114
Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale.....	114
Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili.....	114
Art. 4.6.8 – Attrezzature sportive e ricreative private; recinti e ripari per animali.....	115
Art. 4.6.9 – Impianti di produzione energia e impianti per l’ambiente.....	115
Art. 4.6.10 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi.....	116
Art. 4.6.11 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici.....	116
Art. 4.6.12 – Depositi di materiali a cielo aperto.....	116
Art. 4.6.13 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito.....	117
CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE.....	118
Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari.....	118
Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per la residenza e usi connessi alle attività agricole.....	119
Art. 4.7.3 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale.....	120
Art. 4.7.4 - Interventi di NC, AM, RI per uso A1: abitazioni.....	120
Art. 4.7.5 - Interventi di NC, AM, RI per uso D1.1: fabbricati di servizio.....	121
Art. 4.7.6 -Interventi di NC, AM, RI per uso D1.2 (attività zootecniche aziendali) e C3 (attività zootecniche industriali).....	121
Art. 4.7.7 - Interventi di NC, AM, RI per uso D1.3: attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	121
Art. 4.7.8 - Interventi di NC, AM, RI per uso D1.4: serre fisse.....	121
Art. 4.7.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso C2: impianti di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici, di tipo industriale.....	122
Art.4.7.10 - Interventi di AM, RI per uso D4.: Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale.....	122
Art. 4.7.11 - Interventi di NC, AM, RI per uso C6: impianti di produzione energetica.....	122
Art. 4.7.12 – Spandimento di fanghi o liquami.....	122
TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ URBANA.....	124
CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	124
Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni.....	124
Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature.....	124
Art. 5.1.3 – Coperture.....	125
Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico.....	125
Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta.....	126
Art. 5.1.6 - Autorimesse.....	127
Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico.....	127

Art. 5.1.8 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture).....	127
Art. 5.1.9 – Vetrine e serrande.....	128
Art. 5.1.10 –Chioschi ed edicole.....	128
Art. 5.1.11 –Depositi di materiali a cielo aperto.....	129
CAPO 5.2 DISTANZE.....	130
Art. 5.2.1 - Distanza da un confine.....	130
Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini.....	130
Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1).....	130
Art. 5.2.4 - Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico(D2).....	131
Art. 5.2.5 - Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3).....	131
Art. 5.2.6 - Deroche alle distanze.....	133
CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA.....	136
Art. 5.3.1 – Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa.....	136
Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici.....	137
Art. 5.3.3 – Tende e frangisole.....	137
Art. 5.3.4 – Insegne e mezzi pubblicitari.....	137
Art. 5.3.5 –Targhe.....	139
Art. 5.3.6 –Monumenti e targhe commemorative.....	140
Art. 5.3.7 –Bacheche e vetrinette, espositori mobili di merci.....	140
Art. 5.3.8 - Erogatori automatici di prodotti o servizi.....	140
Art. 5.3.9 –Addobbi.....	141
Art. 5.3.10 –Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato.....	141
Art. 5.3.11 –Manufatti temporanei stagionali.....	142
TITOLO VI - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI.....	143
CAPO 6.1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....	143
Art. 6.1.1 - Definizione e compiti.....	143
Art. 6.1.2 - Composizione e nomina.....	143
Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità.....	144
CAPO 6.2 –PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI.....	146
Art. 6.2.1 –Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	146
Art. 6.2.2 –Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA.....	148
Art. 6.2.3 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata.....	149
Art. 6.2.4 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica.....	150
Art. 6.2.5 – Approvazione e validità dei PUA.....	150
Art. 6.2.6 – Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione.....	151
Art. 6.2.7 - Piani di Ammodernamento Aziendale (PAA).....	152
CAPO 6.3 – VALUTAZIONE PREVENTIVA.....	154
Art. 6.3.1 – Definizione.....	154
Art. 6.3.2 - Richiesta.....	154
Art. 6.3.3 – Rilascio e validità.....	155
CAPO 6.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE.....	156
Art. 6.4.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire.....	156
Art. 6.4.2 - Richiesta e documenti.....	156
Art. 6.4.3 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti.....	159
Art. 6.4.4 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati.....	160
Art. 6.4.5 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti.....	161
Art. 6.4.6 - Controllo sui progetti.....	161
Art. 6.4.7 – Rilascio o diniego.....	162
Art. 6.4.8 - Contenuti del permesso di costruire.....	163

Art. 6.4.9 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire.....	164
Art. 6.4.10 – Permesso di costruire in deroga.....	165
Art. 6.4.11 - Decadenza del permesso di costruire.....	165
Art. 6.4.12 - Pubblicità del permesso di costruire.....	165
Art. 6.4.13 – Annullamento del permesso di costruire.....	166
Art. 6.4.14 – Proroga dei termini.....	166
CAPO 6.5 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	167
Art. 6.5.1 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA).....	167
Art. 6.5.2 –Documenti e procedura.....	168
Art. 6.5.3 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti “Significativi movimenti di terra” (MT)	170
Art. 6.5.4 – Durata dei termini, proroga e decadenza.....	170
Art. 6.5.5 - Pubblicità e responsabilità.....	170
CAPO 6.6 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.....	171
Art. 6.6.1 – Interventi non soggetti a titoli abilitativi.....	171
CAPO 6.7 – ESECUZIONE DELLE OPERE.....	172
Art. 6.7.1 - Comunicazione di inizio lavori.....	172
Art. 6.7.2 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	173
Art. 6.7.3 – Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico.....	173
Art. 6.7.4 – Varianti a titoli abilitativi vigenti.....	174
Art. 6.7.5 - Variazioni minori in corso d'opera.....	174
CAPO 6.8 – CONCLUSIONE DELLE OPERE.....	176
Art. 6.8.1 - Scheda tecnica descrittiva.....	176
Art. 6.8.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia..	177
Art. 6.8.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita.....	178
Art. 6.8.4 - Rilascio del certificato di conformità edilizia.....	179
Art. 6.8.5 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità.....	179
Art. 6.8.6 - Tolleranze costruttive.....	179
Art. 6.8.7 - Elenco dei tecnici verificatori.....	180
Art. 6.8.8 - Numeri civici.....	180
CAPO 6.9 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI.....	181
Art. 6.9.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la DIA e documenti attestanti il titolo.....	181
Art. 6.9.2 – Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’)......	182
Art. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato.....	182
Art. 6.9.4 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.....	183
Art. 6.9.5 - Richiesta in sanatoria.....	183
Art. 6.9.6 – Prescrizione di abusi edilizi minori.....	183
Art. 6.9.7 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	184
Art. 6.9.8 - Dichiarazione di inagibilità.....	184
Art. 6.9.9 - Utilizzazione abusiva.....	185
Art. 6.9.10 - Opere pubbliche di competenza comunale.....	185
Art. 6.9.11 - Progetti e programmi per settori specifici.....	185
Art. 6.9.12 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle DIA.....	186
Art. 6.9.13 – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA).....	186
Art. 6.9.14– Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.....	187
Art. 6.9.15 – Autorizzazione paesaggistica.....	188
Art. 6.9.16 – Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree.....	189
CAPO 6.10 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE).....	190
Art. 6.10.1 – Norme generali.....	190
Art. 6.10.2 – Onere di urbanizzazione (U1, U2).....	190

Art. 6.10.3 – Parametrazione degli oneri di urbanizzazione.....	190
Art. 6.10.4 – Scomposizione dell'onere di urbanizzazione.....	191
Art. 6.10.5 – Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione.....	192
Art. 6.10.6 – Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione.....	193
Art. 6.10.7 – Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione.....	193
Art. 6.10.8 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.....	194
Art. 6.10.9 – Contributo sul costo di costruzione.....	194
Art. 6.10.10 – Contributo per opere o impianti non destinati alla residenza.....	194
Art. 6.10.11 – Esonero del contributo sul costo di costruzione.....	195
Art. 6.10.12 – Versamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).....	195
Art. 6.10.13 – Garanzie e sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate.....	195
CAPO 6.11 – SANZIONI E DIPOSIZIONI FINALI.....	196
Art. 6.11.1 – Sanzioni.....	196
Art. 6.11.2 – Modelli di riferimento e fac-simili.....	196

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
S.min	= Superficie Minima di intervento
CU	= Carico Urbanistico
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P2	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
P3	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
U	= Aree per attrezzature e spazi collettivi

Parametri Edilizi

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
SC	= Superficie complessiva, edificata edificabile
Su	= Superficie utile
Sac	= superficie accessoria
SQ	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
SV	= Superficie di vendita
h	= Altezza utile netta media
HF	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RRC = Restauro e Risanamento conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia
D = Demolizione

Tipi di intervento edilizio di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

RS = Restauro scientifico
RT = Ripristino tipologico
RAL = Risanamento delle aree libere

Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

NC = Nuova costruzione
AM = Ampliamento
RI = Ricostruzione

Tipi di intervento non edilizi

MT = Significativi movimenti di terra
AR = Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

C.Q. = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PSAI/Reno = Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Reno
PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
POC = Piano Operativo comunale
PSC = Piano Strutturale Comunale
PUA = Piano Urbanistico Attuativo
PAA = Piano di Ammodernamento Aziendale
RUE = Regolamento urbanistico-edilizio
SUE = Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP = Sportello Unico per le Attività Produttive

ELENCO DEI TIPI D'USO URBANISTICO

- A) FUNZIONE RESIDENZIALE**
- A1** Residenza
- A2** Residenza collettiva (non turistica)
- B) FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**
- B1** Attività terziarie specializzate
- B2** Attività commerciali
 - B2.1** Esercizi di vicinato
 - B2.2** Medio-piccole strutture di vendita: B2.2a: alimentari, B2.2n: non alimentari
 - B2.3** Medio-grandi strutture di vendita: B2.3a: alimentari, B2.3n: non alimentari
 - B2.4** Grandi strutture di vendita: B2.4a: alimentari, B2.4n: non alimentari
 - B2.5** Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
 - B2.6** Distribuzione carburanti per uso autotrazione
 - B2.7** Esercizi di vicinato
 - B2.8** Commercio al dettaglio su aree pubbliche
- B3** Attività produttive urbane
 - B3.1** Attività di produzione di servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.
 - B3.2** Attività artigianali di servizio agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in B3.2).
 - B3.3** Attività artigianali manifatturiere di tipo laboratoriale in ambiente urbano
- B4** Attività dei servizi
 - B4.1** Studi professionali e piccoli uffici in genere
 - B4.2** Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
 - B4.3** Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
 - B4.4** Altre attività culturali; ricreative, sportive e di spettacolo
 - B4.5** Attività sanitarie
 - B4.6** Attività di parcheggio
- B5** Servizi collettivi di base
 - B5.1** Attività di interesse collettivo di tipo civile
 - B5.2** Attività di interesse collettivo di tipo religioso
 - B5.3** Scuole dell'obbligo e servizi pre-scolastici
 - B5.4** Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- B6** Istruzione superiore, formazione e ricerca
- C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**
- C1** Attività manifatturiere industriali o artigianali

- C2 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare**
- C3 Attività di allevamento industriale**
- C4 Attività estrattive**
- C5 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio**
- C6 Attività di produzione e trasformazione di energia**
- D) FUNZIONI AGRICOLE**
- D1 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e zootecnica**
 - D1.1 Edifici aziendali o interaziendali di servizio alla produzione: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, fienili, rimesse per macchine e attrezzi agricoli.**
 - D1.2 Attività zootecniche aziendali**
 - D1.3 Attività di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici**
 - D1.4 Coltivazione in serre fisse**
- D2 Allevamenti speciali e custodia di animali**
- D3 Attività agrituristiche**
- D4 Rimessaggio e manutenzione di macchine agricole**

- E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**
- E1 Attività ricettive alberghiere**
- E2 Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere),
- E3 Campeggi e villaggi turistici**
- F) FUNZIONI SPECIALI E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**
- F1 Reti tecnologiche e impianti per l'ambiente.**
 - F1.1 Reti tecnologiche e relativi impianti**
 - F1.2 Impianti per l'ambiente:** discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione
- F2 Attrezzature per la mobilità**
- F3 Parcheggi pubblici in sede propria**
- F4 Attrezzature cimiteriali**
- F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.**
- F6 Attrezzature per la Difesa Nazionale**
- F7 Opere per la tutela idrogeologica;**
- F8 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.**
- F9 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).
- F10 Impianti di trasmissione** (via etere).

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della l.r. 20/2000 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.

2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
- i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
- le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
- le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.

3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'art. 33 comma 3 L.R. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

2. In particolare, il presente RUE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio assunto con delibera del Consiglio Comunale n.55 del 11/06/2001 e successive modificazioni, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento comunale di igiene e sanità pubblica e veterinaria assunto con delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 7/11/2005 e successive modificazioni.

Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

1. Il RUE è composto

- a) dal presente fascicolo: **RUE - Parte Prima** – comprendente i seguenti Titoli.

- Titolo I. Disposizioni generali e definizioni;
 - Titolo II. Norme di tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale del territorio;
 - Titolo III. Dotazioni territoriali e infrastrutture
 - Titolo IV. Regolamentazione urbanistica degli interventi non disciplinati dal POC
 - Titolo V. Norme per la qualità urbana
 - Titolo VI. Competenze, procedure e adempimenti
- b) dal fascicolo: **RUE – Parte Seconda**- comprendente:
- Titolo VII - Requisiti tecnici degli edifici
 - ALLEGATO A1 – Requisiti cogenti: proposizione esigenziale
 - ALLEGATO A2 – Requisiti cogenti: metodi di verifica;
 - ALLEGATO A3 – Requisiti di rendimento energetico e procedure di certificazione energetica degli edifici;
 - ALLEGATO B: Elenco delle attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente
- c) dall'ALLEGATO C: - Regolamento comunale di gestione del verde
- d) dalle seguenti Planimetrie del RUE:
- Tavola n. 1 in scala 1:10.000,
 - Tavola n. 2 in scala 1:5.000 relativa ai centri urbani,
 - Tavola n. 3 in scala 1:1000 relativa ai centri storici: "Unità di intervento e Categorie di tutela",

Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della legge reg. 20/2000.
4. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le DIA presentate anteriormente alla data di adozione del RUE, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi (si veda ai seguenti artt. 6.7.4 e 6.7.5).

Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, di cui al successivo art. 6.4.10.

3. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso.
 4. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti. In caso di mancanza di una data di scadenza esplicitata si considera una durata di 10 anni dalla stipula della convenzione.
 5. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
 6. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 3.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione, e ne sia firmata la relativa convenzione..

Art. 1.1.7 – Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE.) costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio, nonché un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

2. In generale il SUE è competente in materia attestazioni, di procedure, di procedimenti e atti abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale che non siano di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).

3. Nell'ambito delle proprie competenze, il SUE. cura altresì l'acquisizione di tutti i pareri e degli atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni al Comune.

4. Allo Sportello Unico per l'Edilizia è attribuito inoltre l'esercizio di vigilanza e di controllo sull'attività edilizia e l'adozione dei provvedimenti sanzionatori.

5. Non sono sottoposte alla disciplina dello Sportello Unico per l'Edilizia le opere oggetto di autorizzazione di natura amministrativa, ai sensi del successivo art. 5.3.1, le cave, le opere da realizzarsi per bonifica dei siti contaminati, le opere da realizzarsi in ottemperanza di ordinanze o altri provvedimenti delle autorità preposte.

6. Nelle more della formale istituzione del SUE le competenze ad esso attribuite ai sensi del presente RUE sono svolte dall'Ufficio Tecnico comunale, e laddove sia indicato nel testo che segue il "responsabile del SUE", tale responsabilità si intende attribuita al responsabile dell'Ufficio Tecnico

Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo IV, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo IV del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC e richiamate nel RUE al titolo II. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC e al Titolo II prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo IV e sulle norme del POC.

Art. 1.1.9 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.

2. Qualora un limite di ambito o di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti o zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.

3. Il perimetro dei comparti di attuazione si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.

4. La cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Art. 1.1.10 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

1. Per costruzione preesistente si intende qualsiasi costruzione legittimamente in essere alla data di adozione del RUE ovvero autorizzata con titolo abitativo in data antecedente all'adozione del RUE.

2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni

1. Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente '*immobili*':
 - *il suolo*, ovvero le unità di suolo o 'aree';
 - *le costruzioni edilizie*;
 - *gli alberi*;
 - *i corpi idrici* (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. *Costruzione edilizia*, alias *opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza (1).
3. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie (2):
 - gli edifici,
 - gli impianti, o strutture tecnologiche,
 - le infrastrutture,
 - i manufatti diversi.

Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato

1. Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo (3).
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli, ancorché amovibili, costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, case su ruote, serre fisse.

Art. 1.2.3 - Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale (4), non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici) (5); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno (6); bacini di accumulo di liquidi o liquami; torri piezometriche; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.
3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato di cui all'art. 1.2.5 lettera e).

Art. 1.2.4 - Infrastruttura

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.

2. Sono infrastrutture:

- a) le *infrastrutture per la mobilità*: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
- b) le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

Art. 1.2.5 - Manufatti diversi

Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

- a) le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- b) le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c) le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- d) i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, barbeque e forni;
- e) le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 20, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
- f) le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- g) le **opere provvisorie**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza (7), determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.

2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.

3. Fra le 'unità organiche', ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:

- a) le unità edilizie (U.E.),
- b) le unità fondiari,
- c) le unità impiantistiche,
- d) le unità infrastrutturali.

Art. 1.2.7 - Unità edilizia (U.E.) alias organismo edilizio

1. Si definisce *Unità edilizia* l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione, nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze.

2. Sono *pertinenze* di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o *lotto*, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, attrezzature sportive di uso privato nel lotto di pertinenza, ecc.. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'U.E. coincide con l'edificio.

3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

Art. 1.2.8 - Unità fondiaria

1. Si definisce *Unità fondiaria* l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.

2. Sono ad esempio unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche '*lotti liberi*' o '*lotti ineditati*';
- le '*corti comuni*', ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
- gli *spazi collettivi urbani*, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le *unità poderali*, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda (8).

Art. 1.2.9 - Unità impiantistica

1. Si definisce *Unità impiantistica* l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali (9).

Art. 1.2.10 - Unità infrastrutturale

1. Si definisce *Unità infrastrutturale* l'unità organica composta da un'infrastruttura o un'insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali (10).

Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Unità Edilizia

1. L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti (vedi figura 1):

- a) scomposizione in *unità immobiliari e parti comuni*;
- b) scomposizione in *spazi funzionali* diversamente caratterizzati;
- c) scomposizione in *componenti strutturali e tecnologiche*;
- d) scomposizione in *spazi a diverso grado di protezione*.

Art. 1.2.12 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata (11). Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

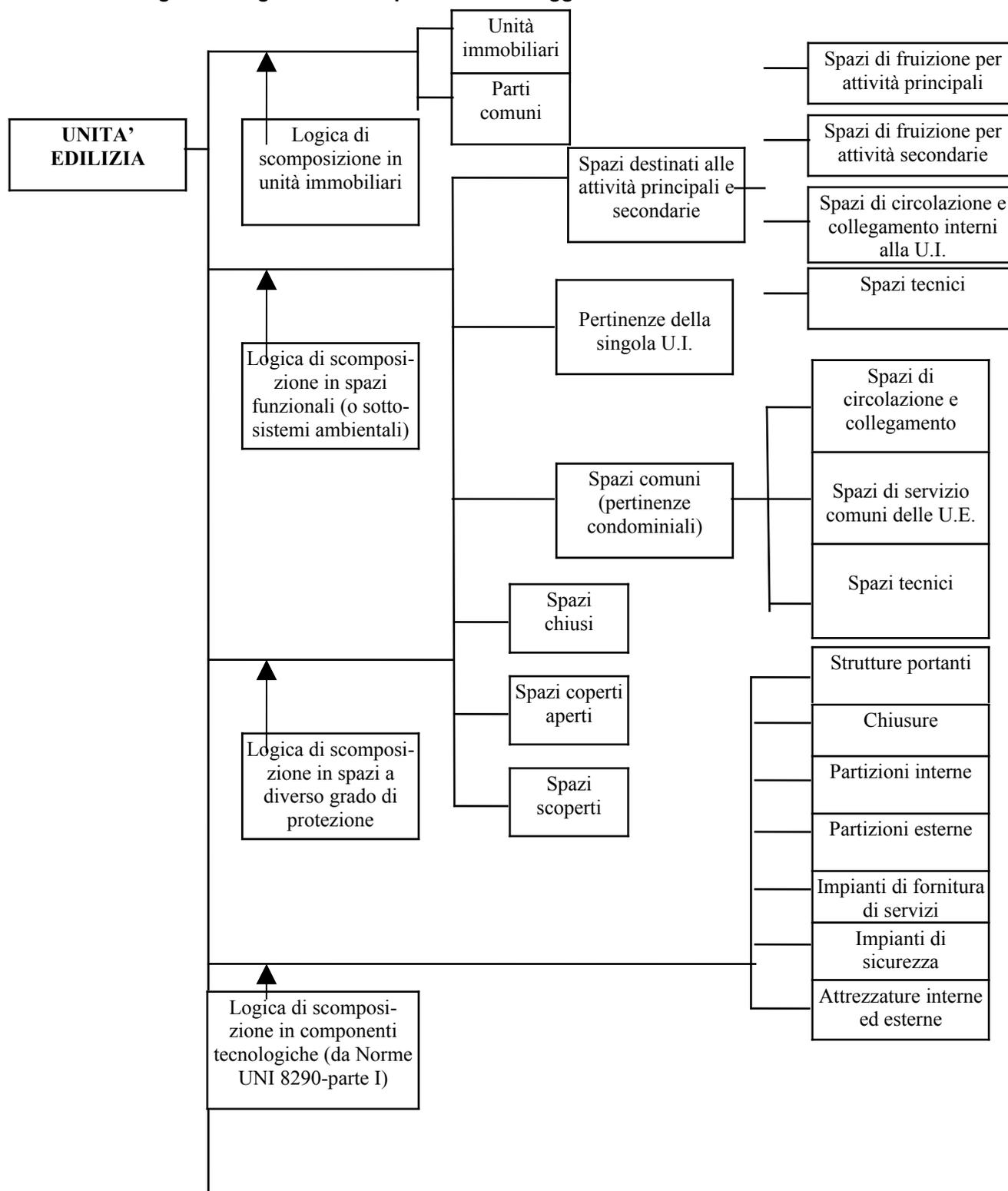
2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:

- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
- gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.

3. Ai fini del RUE, le autorimesse pertinenziali di cui al successivo art. 3.1.5 non costituiscono unità immobiliari ma, appunto, pertinenze, anche se sono identificate al Catasto come unità immobiliari autonome.

4. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., nè di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Figura 1: Logiche di scomposizione dell'oggetto UNITA' EDILIZIA:



Art. 1.2.13 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una U.E. tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:

- a) una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;
- b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80 (vedi succ. art. 1.3.21).

2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono *non fruibili*. Sono quindi spazi non fruibili:

- le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80,
- l'estradosso delle coperture non piane o comunque non praticabili,
- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.

3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):

- 1) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.*,
 - 1.1) *Spazi di fruizione per le attività principali*, ovvero spazi di attività (o riposo);
 - 1.2) *Spazi di fruizione per attività secondarie*, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
 - 1.3) *Spazi di circolazione e collegamento*;
 - 1.3.1) orizzontale,
 - 1.3.2) verticale.
 - 1.4) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
- 2) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
- 3) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)
 - 3.1) *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;
 - 3.2) *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;
 - 3.2.1) orizzontale,
 - 3.2.2) verticale.
 - 3.3) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
4. Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

Art. 1.2.14 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche

La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:

- le voci ad una cifra sono definite "*classi di unità tecnologiche*",

- le voci a due cifre sono definite "*unità tecnologiche*",
- le voci a tre cifre sono definite "*elementi tecnologici*".

- 1. Strutture portanti:

- 1.1. Strutture di fondazione
 - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
 - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
- 1.2. Strutture in elevazione
 - 1.2.1. strutture di elevazione verticali (12)
 - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
 - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
- 1.3. Strutture di contenimento
 - 1.3.1. strutture di contenimento verticali (12)
 - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

- 2. Chiusure:

- 2.1. Chiusure verticali (12)
 - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
 - 2.1.2. infissi esterni verticali
- 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
 - 2.2.1. solai a terra
 - 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
 - 2.3.1. solai su spazi aperti
- 2.4. Chiusure superiori
 - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
 - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati

- 3. Partizioni interne:

- 3.1. Partizioni interne verticali (12)
 - 3.1.1. pareti interne verticali
 - 3.1.2. infissi interni verticali
 - 3.1.3. elementi di protezione
- 3.2. Partizioni interne orizzontali
 - 3.2.1. solai
 - 3.2.2. soppalchi
 - 3.2.3. infissi interni orizzontali
- 3.3. Partizioni interne inclinate
 - 3.3.1. scale interne
 - 3.3.2. rampe interne

- 4. Partizioni esterne:

- 4.1. Partizioni esterne verticali (12)
 - 4.1.1. elementi di protezione
 - 4.1.2. elementi di separazione
- 4.2. Partizioni esterne orizzontali
 - 4.2.1. balconi e logge
 - 4.2.2. passerelle
- 4.3. Partizioni esterne inclinate
 - 4.3.1. scale esterne
 - 4.3.2. rampe esterne

- 5. Impianti di fornitura servizi:

- 5.1. Impianto di climatizzazione
 - 5.1.1. alimentazione
 - 5.1.2. gruppi termici
 - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
 - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
 - 5.1.5. reti di scarico condensa
 - 5.1.6. canne di esalazione

- 5.2. Impianto idrosanitario
 - 5.2.1. allacciamenti
 - 5.2.2. macchine idrauliche
 - 5.2.3. accumuli
 - 5.2.4. riscaldatori
 - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
 - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
 - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
 - 5.2.8. apparecchi sanitari
- 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
 - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
 - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
 - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
 - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
- 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
 - 5.4.1. alimentazione
 - 5.4.2. macchina
 - 5.4.3. reti di canalizzazione
- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
 - 5.5.1. canna di caduta
 - 5.5.2. canna di esalazione
- 5.6. Impianto di distribuzione gas
 - 5.6.1. allacciamenti
 - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
- 5.7. Impianto elettrico
 - 5.7.1. alimentazione
 - 5.7.2. allacciamenti
 - 5.7.3. apparecchiature elettriche
 - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
 - 5.8.1. alimentazione
 - 5.8.2. allacciamenti
 - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
- 5.9. Impianto fisso di trasporto
 - 5.9.1. alimentazione
 - 5.9.2. macchina
 - 5.9.3. parti mobili
- 6. Impianti di sicurezza:**
 - 6.1. Impianto antiincendio
 - 6.1.1. allacciamenti
 - 6.1.2. rilevatori e traduttori
 - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
 - 6.1.4. allarmi
 - 6.2. Impianto di messa a terra
 - 6.2.1. reti di raccolta
 - 6.2.2. dispersori
 - 6.3. Impianto parafulmine
 - 6.3.1. elementi di captazione
 - 6.3.2. rete
 - 6.3.3. dispersori
 - 6.4. Impianto antifurto e antiintrusione
 - 6.4.1. alimentazione
 - 6.4.2. rivelatori e trasduttori
 - 6.4.3. rete
 - 6.4.4. allarmi
- 7. Attrezzature interne:**
 - 7.1. elemento fisso d'arredo domestico

- 7.1.1. pareti-contenitore (*)
- 7.2. blocco servizi

- 8. Attrezzature esterne

- 8.1. arredi esterni collettivi
- 8.2. allestimenti esterni
 - 8.2.1. recinzioni (*)
 - 8.2.2. pavimentazioni esterne (*)

(*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

Art. 1.2.15 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:

- a) *Spazi chiusi*, detti anche '*vani*' o '*locali*';
- b) *Spazi aperti coperti*;
- c) *Spazi aperti scoperti*; o semplicemente *spazi scoperti*.

2. Si considera *spazio chiuso* o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni (13); si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili (14), se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro (15) (16).

3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:

- da una superficie di calpestio,
- da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
- da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
- nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense (17).

5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo (18) se la misura dello sbalzo non è superiore a m.1,50; la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale dell'elemento aggettante rappresenta uno spazio aperto coperto.

6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

Art. 1.2.16 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.13 e 1.2.14

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 2.

Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

Figura 2

		Spazi chiusi (locali)	Spazi aperti coperti	Spazi scoperti
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.	1.1. Spazi di attività o riposo (spazi di fruizione per attività principale)	camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, tettoia, fienile, autosilos	
	1.2. Spazi di servizio (spazi di fruizione per attività secondarie)	bagno, ripostiglio, archivio, deposito senza permanenza di persone	Balcone coperto, deposito senza permanenza di persone	balcone scoperto, terrazza
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	1.3.1. orizzontale			
	1.3.2. verticale	scala interna, ascensore, montacarichi	scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta
	1.4. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	Centrale termica, vano motore ascensore		
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto-auto coperto, tettoia	posto-auto scoperto, giardino, cortile
3. Spazi comuni a più U.I. (pertinenze condominiali)	3.1. Spazi di servizio	lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio coperto	viale di accesso, ballatoio scoperto
	3.2.1. orizzontale			
	3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
	3.3. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	centrale termica, vano motore ascensore		
4. Spazi non fruibili		intercapedine, condotta, cavedio tecnologico		estradosso delle coperture non piane

Art. 1.2.17 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio

1. Piano

Si definisce piano di un edificio l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a m. 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono

ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche, e non costituiscono un piano.

Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..

2. Soppalco

Si definisce soppalco (numero 3.2.2. del precedente articolo 1.2.14) una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore alla metà della superficie del vano stesso; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano. I soppalchi devono rispettare le misure di cui al Requisito Cogente n. 7.2: "Disponibilità di spazi minimi".

Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio (numero 3.2.1. del precedente articolo 1.2.14) e determina quindi un ulteriore piano.

Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (di cui al numero 3.2.3. del precedente articolo 1.2.14; ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

3. Spazio interrato

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo (come definita all'Art. 1.3.7) per più di m. 0,50

4. Piano interrato

Un piano di un edificio è definito interrato quando è composto esclusivamente da spazi interrati.

5. Piano fuori terra

Si definiscono piani *fuori terra* tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati.

6. Primo piano fuori terra

Si definisce *primo piano fuori terra* di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.

7. Apertura

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.

Sono ad esempio aperture:

- le vedute, di cui all'art. 900 del Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili.

NOTE AL CAPO 1.2

- (1) I termini 'costruzione (edilizia)' o 'opera edilizia' hanno un duplice significato: possono denotare sia l'oggetto, il prodotto dell'attività edilizia, sia l'attività stessa ossia l'atto del costruire; qui sono definiti nel senso di oggetti.

Secondo la Direzione Generale del Catasto (Circ. 27.05.1939 n. 76) "costruzione è ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilità"; questa definizione è palesemente insoddisfacente in quanto potrebbe essere applicata anche a costruzioni meccaniche, mobili, ecc.

Una definizione meno generica di 'costruzione' si ottiene quale sommatoria delle definizioni delle quattro tipologie in cui le costruzioni sono classificate.

- (2) Trattando di 'oggetti' la classificazione in quattro categorie fa riferimento essenzialmente a criteri di forma e non di funzione.

- (3) Secondo la circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820, per fabbricato, o edificio, si intende qualsiasi costruzione stabile coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni per mezzo di muri che si ergono, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che abbia uno o più liberi accessi sulla via, nonchè almeno una scala autonoma, se a più piani; questa definizione è senz'altro di più immediata comprensione, ma è insoddisfacente in quanto eccessivamente legata a tecnologie costruttive tradizionali (muri, tetto, fondamenta...); anche qui in ogni caso i connotati essenziali sono considerati la stabilità e la copertura.

Si noti che lo stesso Catasto considera fra i fabbricati anche oggetti sospesi o galleggianti, purchè stabilmente ancorati al suolo.

I veicoli, in quanto 'costruzioni', dotati di copertura, ma non fissi al suolo, non rientrano naturalmente negli edifici; si noti tuttavia che un veicolo sufficientemente ampio (ad esempio una roulotte o un camper), qualora assuma caratteri di stabilità sul suolo (ad esempio attraverso allacciamenti alle reti tecnologiche) e venga adibito all'attività o al soggiorno di persone, è da considerare un edificio.

- (4) Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle '*infrastrutture*' o negli '*altri manufatti*'.

- (5) La classe 'impianti', come classe di oggetti diversa dalla classe 'edifici' non comprende evidentemente gli '*impianti degli edifici*', che sono viceversa classificati (vedi Art. 1.3.6) come *componenti* degli edifici.

- (6) Anche se è possibile che vi entrino persone in occasioni diverse dell'ordinario funzionamento (ad es. per operazioni di pulizia o manutenzione).

- (7) Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa (Art. 817 C.C.).

- (8) Un caso-limite fra Unità edilizia e Unità fondiaria poderale è costituito dalla 'villa' rurale con ampio parco-campagna circostante. si tratta comunque di una Unità organica, attribuibile all'una o all'altra tipologia a seconda che venga privilegiato l'aspetto produttivo (la costruzione al servizio della tenuta agricola) o quello del 'loisir' (il parco come pertinenza della villa).

- (9) Sono ad esempio unità impiantistiche una diga o un inceneritore, ivi compresa l'area di pertinenza anche non completamente occupata dall'impianto, la recinzione, gli eventuali edifici accessori: locali di servizio del personale addetto, eventuale alloggio del custode e simili.

- (10) Sono ad esempio Unità infrastrutturali le aree stradali, urbane o extraurbane, qualora siano intese non come oggetti elementari, ma come oggetti composti da più infrastrutture integrate (superficiali, sotterranee o aeree, per la mobilità e tecnologiche), da eventuali alberature e aiuole stradali, da spazi collaterali pertinenziali, da manufatti accessori quali le barriere antirumore, ecc.. Sono ancora esempi di Unità infrastrutturali le stazioni ferroviarie, costituite da infrastrutture, edifici, manufatti diversi, parcheggi, ecc..

- (11) Per il Catasto "unità immobiliare" è ogni fabbricato, o parte di fabbricato (o anche insieme di fabbricati), appartenente allo stesso proprietario, e capace di costituire un cespite autonomo di reddito.

La definizione qui proposta ai fini urbanistici corrisponde in generale a quella catastale, ma non sempre.

Ad esempio, il catasto sovente tende a considerare le autorimesse private pertinenziali come "unità immobiliari" autonome, data la loro capacità autonoma di produrre reddito, ad esempio se date in locazione o vendita. Il punto di vista della disciplina urbanistica deve invece considerare la condizione di "pertinenza" come un dato determinante e tendenzialmente duraturo (salvo un eventuale atto che sancisca il cambiamento del rapporto giuridico); le autorimesse pertinenziali non devono quindi di norma essere considerate unità immobiliari autonome. Si consideri anche, in proposito, l'art. 9, comma 5 della l. n. 122/89 (legge Tognoli sui parcheggi): "I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertenziale. I relativi atti di cessione sono nulli."

- (12) Con i termini 'strutture verticali', 'chiusure verticali', 'pareti verticali', ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine 'inclinato' è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).
- (13) I termini utilizzati ('chiusure', 'partizioni', ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche di cui all'Art. 1.2.14.
- (14) Per 'aperture non chiudibili' si intende 'aperture prive di serramenti'.
- (15) In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucaure della griglia.
- (16) La definizione di 'spazio chiuso' qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di 'vano' formulata nella Circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820: "Per *vano* si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro."
- (17) Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.
- (18) Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.

CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

Art. 1.3.1 - Sagoma

1. Si definisce “*sagoma netta convenzionale totale*” di una costruzione, o semplicemente “*Sagoma*”, la figura geometrica costituita dalle superficie (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti della costruzione. In particolare la sagoma è definita:

- dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;
- dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
- dalla superficie di calpestio del piano più basso.

2. Sono quindi esterni alla sagoma:

- gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;
- le componenti di impianti dell'edificio (di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 1.2.14) che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.

Art. 1.3.2 - Sagoma fuori terra e Volume della sagoma f.t.

1. Si definisce *Sagoma fuori terra* ('sagoma f.t.') la figura geometrica costituita dalla sagoma netta convenzionale totale escludendo da questa i piani interrati. La sagoma fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.

2. Si definisce Volume della sagoma fuori terra (V.sagoma f.t.) la misura in mc. della figura geometrica definita sagoma fuori terra.

Art. 1.3.3 - Involucro (INV), Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.), Volume riscaldato e rapporto di forma

1. Si definisce 'involucro' totale di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma netta totale, ma non comprende gli spazi aperti coperti.

2. Si definisce Involucro fuori terra (INV.f.t.) la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati. L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.

3. Si definisce volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.) di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro netto fuori terra.

4. Si definisce 'involucro a temperatura condizionata' oppure 'involucro riscaldato' di un edificio la figura, costituita dall'involucro dell'insieme degli spazi serviti da impianto di riscaldamento, al netto quindi di cantine, autorimesse e altri spazi non riscaldati. Si definisce 'volume riscaldato' il volume dell'involucro riscaldato.

5. Si definisce 'rapporto di forma' dell'edificio il rapporto S/V , dove V è il volume riscaldato e S è la misura della superficie che delimita l'involucro riscaldato, verso l'esterno o verso ambienti non riscaldati (o verso zone termiche e/o unità immobiliari dotate di impianto di climatizzazione diverso ai fini delle valutazioni della prestazione energetica)..

Art. 1.3.4 - Sedime di una costruzione, superficie occupata (SO) e rapporto di occupazione

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, per *sedime* si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo (1). Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento (2).

2. Per *superficie occupata* (SO) si intende la misura in mq. dell'area del sedime.

3. Si definisce rapporto di occupazione il rapporto percentuale fra la superficie occupata di una costruzione e la superficie fondiaria (SO/SF) oppure la superficie territoriale (SO/ST).

Art. 1.3.5 - Superficie coperta (SQ) e Rapporto di copertura (Q)

1. Con riferimento agli edifici, si definisce *superficie coperta* la figura piana che costituisce la proiezione della sagoma netta fuori terra sul piano orizzontale.

2. Si definisce *rapporto di copertura* il rapporto percentuale fra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto di pertinenza.

Art. 1.3.6 - Superficie impermeabilizzata e Superficie permeabile (SP)

1. Si definisce *superficie impermeabilizzata*, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) o pavimentazioni che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riducono in modo sostanziale l'entità di tale penetrazione (3). Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.

2. Si definisce *superficie permeabile* (SP) di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazione (ancorché grigliata) o di costruzione fuori o entro terra che impedisca alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

3. Si definisce indice di permeabilità il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (SP/SF) oppure la superficie territoriale (SP/ST).

Art. 1.3.7 - Quota al suolo

1. Si definisce *quota al suolo* di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro del sedime e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.

2. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.

3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro del sedime dell'una coincide con un tratto del perimetro del sedime dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.

4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.

Art. 1.3.8 - Quota massima e altezza da terra

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce la *quota massima* la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.

2. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce *altezza da terra* la differenza tra fra la quota massima e la quota al suolo.

Art. 1.3.9 - Altezza del fronte di un edificio (HF)

1. Si definisce altezza di un fronte di edificio l'altezza del punto più alto della sua intersezione con l'estradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del 40%.

2. Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 40%, l'altezza del fronte si assume pari al punto più alto dell'estradosso del solaio stesso.

3. Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dalla quota media, lungo il fronte, del piano di utilizzo esterno del terreno ai piedi di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato.

4. Dalla misura dell'altezza restano esclusi:

- i vani tecnici,
- le componenti di impianti dell'edificio,
- gli spazi non fruibili,
- i parapetti di coperture piane, purché di altezza non superiore a m. 1,20.

Art. 1.3.10 - Altezza di un edificio (H)

Si definisce altezza di un edificio l'altezza del più alto dei suoi fronti.

Art. 1.3.11 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati.

2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

Art. 1.3.12 - Altezza utile

1. L'*altezza utile* in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:

- delle travi ricalate,
- delle irregolarità e dei punti singolari,
- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
- degli infissi interni, o controsoffitti.

2. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80, vedi art. 1.2.13), e di quelli non fruibili, e quindi ai fini della definizione della Su.

3. Quando l'intradosso superiore è inclinato o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili, e sempre non tenendo conto degli elementi di cui al primo comma.

Art. 1.3.13 - Altezza utile netta e Altezza utile netta media (h)

1. L'*altezza utile netta* di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita all'articolo precedente, tenendo però conto, in eventuale detrazione:

- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano,
- degli infissi interni, o controsoffitti.

2. L'*altezza utile netta media* di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili.

3. L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal RUE – Parte seconda.

4. Per strutture in legno, le definizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2, sono da misurarsi all'intradosso delle travi/travetto per interassi minori di 60 cm, e sono da misurarsi all'intradosso del tavolato per interassi delle travi/travetto superiori a 60 cm.

Art. 1.3.14 - Superficie utile (Su)

1. La Superficie utile (Su) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di pavimento di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'U.I., salvo quelli che costituiscono sue pertinenze (4). La Su di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle Su delle sue U.I.

2. La Su, nel caso degli alloggi, corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'art. 3 del D.M. 10/5/1977 n. 801 al quale fanno riferimento le Tabelle parametriche regionali per gli oneri di urbanizzazione.

Art. 1.3.15 - Superficie accessoria (Sac) e specificazioni sulla Superficie utile

1. La Superficie accessoria è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:

- a) spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio lavanderie, stenditoi, depositi, soffitte condominiali, locali di servizio condominiale in genere, atrii e androni, corridoi di disimpegno delle cantine, porticati e simili;
- b) spazi tecnici praticabili (ossia vani tecnici contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone): ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili (5);
- c) spazi aperti e coperti pertinenti delle singole unità immobiliari, e cioè: logge, balconi coperti, portici e simili;
- d) spazi scoperti pertinenti delle singole unità immobiliari: balconi scoperti, terrazze;

- e) pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè: cantine,, soffitte, lavanderie;
- f) autorimesse e posti auto coperti.

2. Per la residenza la Sac corrisponde alla superficie non residenziale (*Snr*) di cui all'art. 2 del D.M. 10/5/1977 n. 801

3. Sia la Su che la Sac si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore).

4. Non costituiscono nè Su, nè Sac le superfici dei seguenti elementi:

- i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
- gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale (sia interne alle unità immobiliari che comuni), le rampe, i vani di ascensori e montacarichi e relativi pianerottoli e disimpegni; (6)
- i corselli condominiali delle autorimesse anche se coperti, e relative rampe,
- tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;
- tutti gli spazi scoperti a terra pertinenziali delle singole unità immobiliari, quali cortili, chiostrine, giardini privati e simili, e i tetti verdi realizzati in conformità alla normativa vigente (norme UNI e s.m.);
- tutti gli spazi non fruibili (vedi art.1.2.13 comma 2): ad es. le porzioni di sottotetti o sottoscala di altezza utile inferiore a m. 1,80 (viceversa le porzioni di altezza utile superiore sono Su o Sac in relazione alle caratteristiche del vano di cui fanno parte);
- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: vani motore degli ascensori, intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, serbatoi, condotte, cunicoli e simili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni; le porzioni di lastrici solari, anche pertinenziali, occupate da impianti per il risparmio energetico;
- gli spazi coperti a terra sottostanti a scale esterne, balconi o altri elementi aggettanti se la sporgenza dell'oggetto è inferiore a m.1,50.

5. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono Su se chiuse, o Sac se aperte e coperte.

6. Nelle unità edilizie prevalentemente o interamente residenziali, le cantine si considerano superficie accessoria (Sac) esclusivamente quando tali vani sono posti in piani interrati, oppure al primo piano fuori terra e non collegati all'unità immobiliare abitativa di cui sono pertinenza; è ammissibile che siano collegate direttamente nel solo caso di unità edilizie unifamiliari o a schiera. Vani chiusi posti in piani diversi e, con l'eccezione suddetta, vani direttamente accessibili dall'interno dell'unità immobiliare non possono essere considerati cantine.

7. Per vani sottotetto (o soffitte):

- a) sono considerati superficie utile (Su) i locali aventi altezza utile media uguale o superiore a 2,20 m, al netto delle porzioni inferiori a 1,80 m;
- b) sono considerati superficie accessoria (Sa) i locali aventi altezza utile media inferiore a 2,40 m, al netto delle porzioni inferiori a 1,80 m;

8. Nelle unità immobiliari residenziali i vani o le parti di vani di altezza utile superiore a m.5,00 sono conteggiati come Su per il doppio della loro superficie.

9. Le variazioni di Su e Sac. a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché varianti minori in corso d'opera, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.

Art. 1.3.16 - Rapporti minimi e massimi fra Su e Sac

1. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, la Sac degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari, di cui al comma 3 lettere a) e b) dell'articolo precedente, deve essere pari ad almeno il 10% della Su dell'unità edilizia. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da quattro o più unità immobiliari.

Art. 1.3.17 - Superficie Complessiva (SC)

1. La Superficie Complessiva (SC) è data convenzionalmente dalla seguente formula: $SC = Su + 0,6 Sac.$

La SC corrisponde alla superficie complessiva che si applica ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione ai sensi del D.M. 10/5/1977 n.801,

2. La SC è al misura convenzionale dell'entità della superficie edificata o edificabile, rispetto alla quale sono definiti i rapporti di densità territoriale ($UT = SC/ST$) e fondiaria ($UF = SC/SF$).

3. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti o previsti usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Sac costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita convenzionalmente all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

Art. 1.3.18 - Superficie di vendita (SV)

1. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è la misura 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.(7).

2. Non costituisce SV quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa", purché non adibiti all'esposizione di merci.

3. Non fa parte della SV quella relativa a locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.

4. La SV 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 come sopra definita, quando questa non sia superiore a 1500 mq.. Per superfici di vendita eccedenti i 1500 mq. la SV è calcolata nella misura di 1/10 per la parte fino a 1500 mq. e di 1/4 per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto qui disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.lgs. 114/98. 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 qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

Note al Capo 1.3

- (1) Con riguardo agli edifici, si noti che, secondo la definizione data, fanno parte del sedime e sono compresi nel perimetro di attacco al suolo anche elementi dell'edificio che non rientrano nella 'Superficie Coperta' come verrà in seguito definita; ad esempio fanno parte del sedime di un edificio le superfici pavimentate attorno ad esso, la rampa e il corsello scoperti che disimpegnano le autorimesse, e anche eventuali manufatti di contenimento del terreno attorno all'edificio, se si configurano come parte integrante dell'edificio, necessaria alla sua funzionalità.
- (2) Ad esempio una scarpata sottostrada costituita da apposita massicciata e successivamente inerbita fa parte del sedime della costruzione 'strada'; viceversa una scarpata soprastrada realizzata mediante semplice asportazione di suolo, senza aggiunta di materiali od opere di consolidamento, non fa parte del sedime della strada. Ancora ad esempio, il sedime di un argine in terra battuta è costituito dalla proiezione dell'argine stesso comprensivo delle sue scarpate.
- (3) Ad esempio: una costruzione completamente interrata, anche coperta con copertura vegetale, costituisce superficie impermeabilizzata; un parcheggio costituito da sottofondo stradale e dotato di sistema di raccolta delle acque piovane è da considerare una superficie impermeabilizzata anche se la finitura superficiale è costituita da elementi autobloccanti di per sé permeabili.

Viceversa superfici impermeabili di piccola dimensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poiché si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latistante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.
- (4) La definizione che in questo e nei successivi articoli viene data della Su e della Sac è basata in modo essenziale sulle definizioni relative alla scomposizione dell'Unità Edilizia in spazi funzionali e in spazi a diverso grado protezione, date nel Capo II.
- (5) Gli impianti dell'edificio sono quelli elencati all'Art. 1.2.14; in un edificio produttivo gli impianti riferiti all'esercizio dell'attività produttiva nelle sue varie fasi ed esigenze non sono impianti "dell'edificio".
- (6) Per le scale interne ad una singola unità immobiliare gli spazi di partenza e arrivo non si considerano pianerottoli ma Su.
- (7) Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Art. 1.4.1 - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)

La Superficie territoriale è la superficie di un insediamento, ovvero una porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza delle Unità Edilizie (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione e per le altre dotazioni territoriali (attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche). Sulla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta la densità edilizia territoriale, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

Art. 1.4.2 - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

La superficie fondiaria è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione e alle altre dotazioni territoriali. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta la densità fondiaria, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.

Art. 1.4.3 – Superficie minima di intervento (S.min)

La Superficie Minima di intervento è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.

Art. 1.4.4 - Carico urbanistico

1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle dotazioni necessarie di infrastrutture per l'urbanizzazione, alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, nonché alle dotazioni di parcheggi pertinenziali, in base alle dimensioni ed agli usi presenti o previsti nell'insediamento. Ai sensi della L.R. 31/2002 art. 28 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di::

- a) aumento delle superfici utili degli edifici, salvo quanto previsto al comma 9 dell'art. 1.3.15;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;
- c) aumento delle unità immobiliari.

2. Tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dalla quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e per parcheggi privati richiesti ai sensi del RUE in base alle dimensioni ed agli usi esistenti o previste nell'insediamento stesso.

Art. 1.4.5 - Potenzialità edificatoria

Si definisce potenzialità edificatoria di un comparto o di un'area la quantità massima di edificazione (espressa in mq. di SC) consentita dall'applicazione congiunta delle diverse disposizioni, indici, parametri e vincoli previsti dai diversi strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC, PUA) che si applicano in tale comparto o area.

Art. 1.4.6 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, DIA...), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.
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, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. 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 ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1.5.1 - Intervento

1. Si definisce *'intervento'* un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.
2. Si definiscono *'interventi significativi'*, per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica, nel controllo edilizio e nella tutela paesaggistica ed ambientale, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.
3. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure abilitative e/o di controllo.

Art. 1.5.2 - Tipi di intervento

1. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):

- . Nuova urbanizzazione,
- . Ristrutturazione urbanistica;

B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO (alias INTERVENTI EDILIZI):

B.1 - Interventi edilizi 'di recupero' di applicazione generale

- . MO - Manutenzione ordinaria,
- . MS - Manutenzione straordinaria,
- . RRC - Restauro e Risanamento conservativo,
- . RE - Ristrutturazione edilizia.
- . D - Demolizione.

B.2. – Interventi edilizi “di recupero” riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

- RS – Restauro scientifico
- RT – Ripristino tipologico
- RAL – Recupero e risanamento delle aree libere

B.3 - Interventi edilizi di nuova costruzione:

- NC - Nuova costruzione,
- RI – Ricostruzione (previa demolizione),
- AM - Ampliamento,

B.4 – Interventi di natura non edilizia:

- MT - Significativi movimenti di terra.
- AR - Installazione di elementi di arredo.

C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:

- CD - Cambio d'uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto: Salvo che per gli interventi di cui al gruppo B2, che sono riferibili esclusivamente ad unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, negli altri casi la classificazione prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso. Prescinde inoltre dall'onerosità o meno dell'intervento.

5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA.

6. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il RUE detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle categorie di tutela.

A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (ALIAS INTERVENTI URBANISTICI)

Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione alias lottizzazione

1. *Definizione:* costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio

2. *Procedura:* gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica

1. *Definizione:* costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. *Procedura:* gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal POC, gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario convenzionato; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO (ALIAS INTERVENTI EDILIZI):

B1 - Interventi edilizi di 'recupero'

Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. *Definizione*: costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali. Con specifico riferimento agli edifici, costituiscono MO le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.

Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico (1).

Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammmodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MO, le seguenti:

- a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
- b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, vetrine, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza;
- c) Installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) sul tetto di edifici a falde, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento e con superficie non superiore a quella della falda; installazione di singoli generatori eolici di diametro non superiore a m. 1,00 e di altezza non superiore a m. 1,50; la presente lettera c) non si applica nel caso di immobili soggetti a tutela ai sensi della Parte II o dell'art. 136, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.
- d) installazione di antenne di ricezione sulla copertura di edifici, purché la quota massima dell'antenna non superi quella dell'edificio per più di m. 2,00 (nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5.1.8);
- e) installazione di apparecchi per il condizionamento dell'aria a condizione che non comportino la realizzazione di modifiche murarie e che gli elementi dell'impianto siano collocati all'interno della sagoma dell'edificio, o se sporgenti dalla sagoma, siano posti su facciate interne a cortili o sul coperto dell'edificio (comunque nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5.1.8).
- f) ritinteggiatura delle pareti esterne anche con modifiche del colore purché entro la gamma di colori prevista, e disponibile presso il SUE.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui al Capo 1.3.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

5. Rinvio alla legislazione nazionale: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MO corrisponde a quello di cui all'art. 3 primo comma lettera a) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.

6. *Procedure*: l'intervento MO costituisce attività edilizia libera, non soggetta a titoli abilitativi. Sono fatte salve le procedure autorizzative per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004. L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) sul tetto di edifici a falde e di generatori eolici, nei limiti di cui al comma 2, è effettuabile previa comunicazione al Comune.

Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. *Definizione*: costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per adeguarle e integrarle dal punto di vista tecnologico. Nel caso specifico di *edifici* costituiscono intervento MS le opere di:

- consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate (1);
- realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni (1);
- realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne (1).

2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:

- a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e altre componenti impiantistiche all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modifichino la Sagoma f.t.;
- b) Opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente Art. 1.5.5, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte, pannelli solari, o altre componenti impiantistiche dell'edificio, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere per l'allacciamento ai pubblici servizi ivi compresa la realizzazione delle relative nicchie o armadi; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile; realizzazione di manufatti di arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi pubblici;
- c) Le opere di cui alle lettere c), d) ed e) del comma 2 del precedente Art. 1.5.5, quando non rispettino le condizioni e limitazioni ivi espresse (nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 5.1.8).

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. In un edificio l'intervento MS non da luogo a:

- modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E., e del numero dei piani (NP);
- modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
- modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma f.t., Involucro f.t., SQ, H, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della Su e della Sac di ciascuna U.I. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I..

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della Sac e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere estesi all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici essi devono essere estesi a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera b) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380..

6. *Procedure*: l'intervento MS è sottoposto a denuncia di inizio attività (DIA):

Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo (RRC)

1. *Definizione*: l'intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC) è definito esclusivamente con riguardo agli *edifici* e relative unità edilizie. Esso è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura (2); sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale (3). Nel rispetto di tali caratteristiche, l'intervento può comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RRC:

- accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- realizzazione o modifica delle aperture nelle pareti perimetrali, purché coerenti con la partitura architettonica originaria del prospetto, e nella copertura;
- realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrate;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
- costruzione di vani tecnici con modifica della Sagoma f.t. (4).

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma f.t., Involucro f.t., SQ, H, NP, se non per quanto già previsto al precedente Art. 1.5.6 comma 3 per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra.

L'intervento RRC può dare luogo a modifica della Su e della Sac esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi vani tecnici e modifica di quelli esistenti;
- c) creazione di nuovi spazi interrati costituenti Sac (spazi di servizio di pertinenza); delle U.I. o spazi comuni alle U.I.);
- d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
- e) trasformazione di vani chiusi da Sac. in Su. o viceversa;

Nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di Su o di Sac. sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di Su può essere o non essere subordinato al rispetto di indici o quantità massime ai sensi del successivo Titolo IV..

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

In tutti gli interventi di RRC, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge

5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento RRC corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.

6. *Procedure*. L'intervento RRC è sottoposto a permesso di costruire quando riguarda immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, o comunque immobili ricadenti nei centri storici; è sottoposto a denuncia di inizio attività (DIA) in tutti gli altri casi.

Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. *Definizione*: l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce RE l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, pur restando, di norma, nell'ambito della sagoma e dell'involucro dell'edificio esistente. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RE il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, ivi compreso la modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai; la riprogettazione dei prospetti, il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici prevalentemente abitativi ai sensi della l.r. 11/98.

2. Se non riguarda edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, l'intervento RE può avvenire anche per demolizione integrale dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, quanto a sagoma fuori terra, involucro fuori terra e sedime (5), fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: Su, Sac, SC, NP, NPT. I valori dei parametri SQ, H e Volume della sagoma f.t. e dell'involucro f.t. possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti; l'intervento RE deve di norma dare luogo ad una sagoma, ad un involucro e a un sedime coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma e l'involucro dell'edificio preesistente (6); è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo involucro presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici

(strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, e salvo i casi particolari precisati al comma seguente.

4. Quali unici casi di deroga dal principio di non incremento della sagoma f.t., dell'involucro f.t.e del sedime, si considerano ricompresi nell'intervento di RE:

- la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, accorpata o no all'edificio principale, aventi un volume non superiore al 20% del volume del corpo di fabbrica principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di SC, in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale;
- la modifica della forma della copertura, da copertura piana, ovvero da copertura a falde inclinate di forma atipica o complessa, a copertura a falde inclinate di forma semplice a due o quattro falde, purché la modifica non comporti incremento della Su;
- la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. *Estensione dell'intervento*: l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento RI di cui al succ. art. 1.5.11. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge.

6. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera d) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

7. *Procedure*. L'intervento RE è sottoposto a denuncia di inizio attività (DIA) ovvero a permesso di costruire secondo quanto disposto nei successivi Capi 6.4 e 6.5.

Art. 1.5.9 - Demolizione (D)

1. *Definizione*: gli interventi di demolizione consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nel recupero e risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.

2. *Procedure*. L'intervento D è sottoposto a permesso di costruire quando riguarda immobili ricadenti nei centri storici; è sottoposto a denuncia di inizio attività (DIA) in tutti gli altri casi.

B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS)

1. *Definizione*: gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici e che pertanto sono individuate dal PSC come edifici di interesse storico architettonico e sono tutelati secondo la categoria di tutela 1 di cui al succ. art. 4.1.2 commi da 2 a 6.

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

3. *Procedure*. L'intervento RS è sottoposto a permesso di costruire.

4. Rinvio alla legislazione nazionale: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico (RT)

1. *Definizione*: gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, facenti parte di un contesto storico, di cui e' possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2. L'intervento RT non trova applicazione nel caso del comune di Baricella.

3. *Procedure*: l'intervento RT è soggetto a permesso di costruire. Con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RT corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera d) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento di aree libere (RAL)

1. *Definizione*: gli interventi di recupero e risanamento di aree libere riguardano le unità fondiari urbane storicamente non edificate e che devono rimanere tali a testimonianza dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione. Si applica esclusivamente alle unità edilizie del centro storico tutelate secondo la categoria di tutela **2.C** di cui al succ. l'art. 4.1.2 commi 13 e 14.

2. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

3. *Procedure*: l'intervento RAL è soggetto a permesso di costruire.

B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione

Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC)

1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova costruzione (NC) la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente inedita, o che ospitava costruzioni di categoria diversa (7).

2. *Procedure*. L'intervento NC è sottoposto a denuncia di inizio attività (DIA) nel solo caso di cui all'art. 6.5.1 comma 2; è sottoposto a permesso di costruire negli altri casi.

Art. 1.5.14 - Ricostruzione (RI)

1. *Definizione*: costituisce intervento di ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa categoria (8). Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento RI la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma netta f.t. e/o un sedime diversi da quelli dell'edificio preesistente.

2. *Procedure*. L'intervento RI è sottoposto a denuncia di inizio attività (DIA) nel solo caso di cui all'art. 6.5.2 comma 2; è sottoposto a permesso di costruire negli altri casi.

Art. 1.5.15 - Ampliamento (AM)

1. *Definizione*: per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. e/o l'involucro f.t. dell'edificio

preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.

2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento RI di cui all'articolo precedente.

3. *Procedure.* L'intervento AM è sottoposto a denuncia di inizio attività (DIA) ovvero a permesso di costruire secondo quanto disposto nei successivi Capi 6.4 e 6.5.

Art. 1.5.16 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti

La possibilità e i limiti di modifica dei parametri e delle caratteristiche degli edifici esistenti a seconda dei tipi di intervento sono riassunte e schematizzate nella seguente figura 6.

Fig. 6 - Possibilità di modifica dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio nei diversi tipi di intervento

		Sagoma f.t. e Volume della sagoma f.t.	INV f.t. e Volume dell'INV f.t.	SQ	H	SC	Su	N. U.I.	NP	Forma e posizioni strutturali portanti, e solai	Forme e posizioni e spazi di circolazione orizzontale e verticale comuni alle U.I.	Aperture
Interventi cosiddetti "di recupero"	MO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	MS	NO (a)	NO (a)	NO (a)	NO (a)	NO (b) (c)	NO (b)	"	"	"	NO (d)	"
	RRC	NO (a) (h)	NO (a) (h)	NO (a) (h)	NO (a) (h)	NO (e)	NO (e)	SI	"	"	"	SI
	RE	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	SI	SI	"	SI	SI	SI	"
	RI	SI	SI	SI	SI	"	"	"	"	"	"	"
	AM	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"

NOTE ALLA FIGURA 6

- (a) Sagoma f.t., V.sagoma f.t., INV.f.t., V.inv.f.t., SQ e H non possono subire variazioni se non nella misura minima che può derivare dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti o chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

- (b) Su può subire leggere variazioni solo in relazione a modifiche delle partizioni verticali interne alle singole U.I.
- (c) Volume della sagoma totale e Sac possono aumentare solo per realizzazione di nuovi vani tecnici interrati.
- (d) Salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi...) e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.
- (e) Su può variare solo in relazione alla eventuale creazione, modifica, eliminazione di soppalchi o di partizioni verticali;
- (g) Rispetto al principio generale della conservazione della sagoma fuori terra, dell'involucro fuori terra e del sedime, sono ammesse le deroghe costituite dai casi particolari di cui al comma 4 dell'art. 1.5.8.
- (h) Sagoma f.t., V.sagoma f.t., INV.f.t., V.inv.f.t., SQ e H possono variare inoltre in relazione alla realizzazione di nuovi vani tecnici fuori terra fuori sagoma.

B4 –INTERVENTI DI NATURA NON EDILIZIA

Art. 1.5.17 – Significativi movimenti di terra (MT)

1. *Definizione:* costituiscono interventi significativi di movimento di terra (MT), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione, opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.

2. *Procedure:* gli interventi MT sono sottoposti a denuncia di inizio attività, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a procedura edilizia, ferme restando le eventuali altre procedure autorizzative di legge. La modifica o soppressione di fossi di drenaggio per esigenze della produzione agricola è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente gestore del reticolo idrografico ricevente. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

Art. 1.5.18 – Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR)

1. *Definizione:* costituiscono intervento relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:

- a) sistemazione di aree a verde; abbattimento di alberi, nei casi previsti all'art. 3.2.1;
- b) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, o frangisole, applicate ad edifici o su supporto autonomo; installazione di elementi di copertura mobile a corredo delle aperture di un edificio produttivo o magazzino, per la protezione delle operazioni di carico e scarico merci (9), i quali non potranno coprire una superficie superiore a mq. 20;
- c) installazione di insegne, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, di segnaletica direzionale per attività economiche, di segnaletica turistica, formazione di scritte o immagini pubblicitarie con qualsiasi tecnica; installazione di targhe;
- d) apposizione di espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali; installazione di bacheche o vetrinette; installazione di erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
- e) installazione di manufatti temporanei e stagionali; installazione di addobbi;
- f) installazione di elementi di arredo o di servizio in aree verdi private: ad es. fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni, barbecue, cassette in legno per il gioco dei bambini o per ricovero attrezzi;

- g) installazione di manufatti di arredo urbano o di servizio urbano; ad es. cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, bacheche, panchine, fioriere, paracarri, dissuasori del traffico;
 - h) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra (10);
 - h) realizzazione di manufatti temporanei stagionali ai sensi dell'art. 5.3.11.
2. *Procedure.* Gli interventi di cui al primo comma sono soggetti ad autorizzazione di natura amministrativa solo nei casi previsti al successivo Capo 5.3.
3. L'Amministrazione Comunale si dota di uno specifico "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico" per disciplinare:
- le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
 - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
 - i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.
4. Nelle more dell'approvazione del "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico" si applicano in via transitoria le disposizioni del Capo 5.3.
5. Qualora riguardino edifici nei centri storici ovvero edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQ) di cui al Capo 6.1.

C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO

Art. 1.5.19 - Cambio d'uso (CD)

1. *Definizione:* il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
- a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un'altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente Capo 1.6; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
 - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.
2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure abilitative di tipo edilizio (11). In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere
3. Estensione dell'intervento
- L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente la modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua superficie utile e comunque compresa entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso l'utilizzazione di parte degli edifici dell'azienda agricola quale superficie di vendita per la vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché sia contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.
4. Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile

L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RRC, RE, RI, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi (12). L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.

L'intervento di cambio d'uso di un'area inedita per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.

5. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previste per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, 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.

6. *Procedure*: l'intervento CD come definito al primo comma è soggetto a DIA.

Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti titolo abilitativo (DIA o permesso di costruire) esso si considera ricompreso nella medesima procedura di concessione.

NOTE AL CAPO 1.5

- (1) I termini utilizzati fanno riferimento alla scomposizione dell'edificio in componenti strutturali e tecnologiche di cui al Capo II.
- (2) Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, o interessati da nuove bucatore, ma non spostati o eliminati.
- (3) Quindi ad esempio ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.
- (4) Sarebbe opportuno che la realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili (es. centrale termiche) avvenisse esclusivamente in posizione interrata o sopra al coperto o all'interno di corti e chiostrine interne; tuttavia questa eventuale limitazione non può fare parte della *definizione* dell'intervento RRC, poiché la inquinerebbe con elementi di *prescrizione*; essa potrebbe piuttosto essere inserita nella "Dichiarazione di indirizzi architettonici" allegata al RUE.
- (5) Si veda la l.r. 31/2002 e il DPR 380/2001..
- (6) Sono fatti salvi naturalmente i normali margini di tolleranza definiti dal RUE per la rispondenza fra progetto approvato e opera realizzata.
- (7) Con l'espressione "costruzioni di categoria diversa" si fa riferimento alla classificazione delle costruzioni in quattro categorie di cui all'Art. 1.2.1 del Titolo 1: edifici, impianti, infrastrutture, manufatti diversi; è quindi NC la costruzione, ad esempio, di un edificio al posto di un impianto sportivo, o viceversa.
- (8) Si fa ancora riferimento alle quattro categorie di costruzioni di cui all'Art. 1.2.1 del Titolo 1.
- (9) Non si possono considerare "elementi di arredo o di servizio", bensì veri e propri edifici le strutture, ancorché mobili o retrattili o smontabili, finalizzate alla copertura di merci o di attività economiche.
- (10) La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione, di manufatti o di impianti, a seconda delle definizioni di cui agli artt. 1.2.3 e 1.2.5.
- (11) I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad esempio al taglio della copertura boschiva per la messa a coltura di terreni, soggetto a vincoli e procedure autorizzative riguardanti la tutela idrogeologica e del patrimonio forestale.

- (12) Nel caso di intervento di nuova costruzione (NC) si ha sempre necessariamente un cambiamento d'uso del suolo su cui viene realizzata la costruzione; in tal caso però il cambio d'uso non si considera 'associato' all'intervento NC, bensì intrinseco all'intervento stesso.

CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

USI A - FUNZIONE RESIDENZIALE

A1. *Residenza* di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere. Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.

A2. *Residenza collettiva*: collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

USI B - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

B1. *Attività terziarie specializzate.*

Sono ricomprese in questo uso attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, uffici di amministrazioni dello Stato, delle Regioni e delle Province, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, sedi fieristiche permanenti, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

L'uso B1 si configura:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SC superiore a 300 mq.;
- quanto più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SC superiore a 1000 mq..

B2. *Attività commerciali*

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti tipi d'uso:

B2.1. Esercizi di vicinato

Attività commerciali al dettaglio in sede fissa svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno. (3)

B2.2. Medio-piccole strutture di vendita.

Attività di commercio al dettaglio in sede fissa svolte in esercizi singoli con SV compresa fra 150 mq. e 800 mq..(3)

Si distinguono in:

- B2.2.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare;
- B2.2.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

B2.3. Medio-grandi strutture di vendita.(3)

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq. e 1500 mq.

Si distinguono in:

- B2.3.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare;
- B2.3.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

B2.4. Grandi strutture di vendita.

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq.

Si distinguono in:

- B2.4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare;
- B2.4.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita "di livello superiore" quelle del settore alimentare con almeno 4500 mq di SV e quelle del settore non alimentare con almeno 10.000 mq di SV.

B2.5. Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite al deposito temporaneo di merci e automezzi e ad attività di commercio all'ingrosso; può comprendere mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.

B2.6. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

B2.7. Pubblici esercizi.

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (non comprende le attività di spettacolo).

B2.8. Commercio al dettaglio su aree pubbliche.

Comprende le attività svolte ai sensi dell'art. 27 e seguenti del D.L. 31/3/1998 n.114 e successive modificazioni e della l.r. 12/99, anche in mercati rionali

B3. Attività produttive urbane.

Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti tipi d'uso:

B3.1. *Attività di produzione di servizi* alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

B3.2. *Attività di servizio agli automezzi* (salvo quelli già ricompresi in B3.1); comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi, autolavaggi, se costituenti attività autonoma; attività di soccorso stradale.

B3.3. Attività produttive manifatturiere di tipo laboratoriale, compatibile in contesti urbani.

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 1 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

B4. Attività terziarie e di servizio.

Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti tipi d'uso:

B4.1. *Studi professionali, e piccoli uffici in genere*; comprende le attività terziarie non ricadenti nella categoria B1 e ambulatori non ricadenti in B4.5.

B4.2. *Attività culturali; ricreative, sportive e di spettacolo*, prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, ivi compresi gli eventuali pubblici esercizi interni.

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

B4.3. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*; comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso B4.2; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

B4.4. Altra attività ricreative, sportive e di spettacolo

Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso c6.

B4.5. Attività sanitarie

. Comprendono ospedali e case di cura; RSA e case protette; attività termali e per il benessere, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse; ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq..

B4.6. Attività di parcheggio.

Attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari (custodia, lavaggio e simili). Comprende anche i parcheggi privati non pertinenziali.

B5. Servizi collettivi di base.

Comprendono le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere (in forma gratuita o a pagamento, ma senza fini di lucro) i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici, sportivi e ricreativi di base, le aree attrezzate a verde di vicinato. Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti tipi d'uso:

B5.1. *Attività di interesse comune di tipo civile*: sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

B5.2. *Attività di interesse comune di tipo religioso*: luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

B5.3. *Scuole dell'obbligo e per i servizi pre-scolastici*: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

B5.4. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*; comprendono le aree a verde e a parco e le relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative, quando sono senza fini di lucro e aperte alla collettività. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

B6. Istruzione superiore, formazione e ricerca.

Comprendono le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca. Può comprendere foresterie al servizio dell'attività di istruzione e formazione.

USI C - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

C1. *Attività manifatturiere industriali o artigianali* (salvo quelle ricomprese nella sottocategoria B3.3, C2, C3, C4, C5).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Comprende inoltre le attività di cui all'uso B3.3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive). Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.

C2. *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.*

Comprendono gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione condizionata, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa

complementari al processo produttivo; comprendono inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

C3. *Allevamenti di animali di tipo industriale*; edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad allevamenti zootecnici definiti industriali (ossia non aziendali) ai sensi della l.r. 29.01.1983 n. 7 e successive modificazioni e integrazioni; sono compresi i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.

C4. *Attività estrattive*.

Comprendono le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

C5. *Attività di recupero* e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

C6. Attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche non sono considerati entro l'uso C6, e sono pertanto attuabili in via generale in funzione di altri tipi d'uso:

- gli impianti fotovoltaici posti sul tetto degli edifici, o architettonicamente integrati o parzialmente integrati come definiti dal D.M. 19/02/2007, indipendentemente dalla potenza installata;

- gli impianti di produzione e energetica da fonti rinnovabili entro i limiti di potenza al di sotto dei quali non è richiesta l'"autorizzazione ambientale unica" ai sensi del D.Lgs n. 387 del 29/12/2003 ⁽⁶⁾.

USI D - FUNZIONI AGRICOLE

D1. *Attività di coltivazione agricola e attività connesse* (4) e relativi edifici di servizio e attrezzature aziendali o interaziendali. Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti tipi d'uso:

D1.1 *Depositi di materiali e prodotti agricoli*, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; può comprendere spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola

D1.2 *Allevamenti di animali di tipo aziendale* (4), comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti rientranti nella definizione di cui al D.Lgs. 152/1999 art. 28 comma 7. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale

D1.3 *Attività di conservazione condizionata, trasformazione* e alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici di tipo aziendale o interaziendale; si intendono tali le attività il cui titolare è un IAP o una persona giuridica qualificata come imprenditore agricolo.

D1.4 *Coltivazioni in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).

D2 *Allevamenti di entità compresa entro i 10 capi equivalenti (o U.B.A. o U.G.B.), allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e ambulatori veterinari*.

D3 *Alloggi e strutture per l'agriturismo* di cui alla legislazione in materia.

D4 *Rimessaggio e manutenzione di macchine agricole* che operano per commessa o per noleggio.

USI E - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

E1. *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia; sono compresi i "residence", anche gestiti in multiproprietà.

E2 *Attività ricettive extra-alberghiere* (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere); possono comprendere attrezzature

sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e sala di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, vigente al momento del titolo abilitativo, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.

E3. Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia.

USI F - FUNZIONI SPECIALI E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

F1. Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio. ai fini urbanistici si distingue:

F1.1 *Reti tecnologiche e relativi impianti.* Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

F1.2 *Impianti per l'ambiente:* trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.

F2. *Attrezzature per la mobilità.*

Edifici, infrastrutture lineari, strutture tecnologiche e aree attrezzate per la mobilità delle persone e delle merci; comprendono strade e spazi di sosta, ferrovie, aeroporti, stazioni ferroviarie, metropolitane e marittime autostazioni, autoporti e interporti; sedi, impianti e depositi per il trasporto pubblico.

F3. *Parcheggi pubblici in sede propria.*

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni e sono riservati ai titolari, addetti o utenti di tali altre funzioni.

F4. *Attrezzature cimiteriali.*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

F5. *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

Sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori. Sedi tecniche di società di erogazione di servizi pubblici.

F6. *Attrezzature per la Difesa Nazionale*

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

F7. *Opere per la tutela idrogeologica;* comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

F8. *Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*

F9 *Aree attrezzate per la sosta e il soggiorno dei nomadi.*

- F10 Impianti di trasmissione (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suoni, e relativi impianti tecnici; fari (sono escluse le antenne di ricezione finale dell'utenza).

Art. 1.6.2 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni.
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso A1, oppure l'uso D1.1, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

NOTE AL CAPO 1.6

- (1) Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 e successive modificazioni e integrazioni "Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

- Centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- Centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:
 - attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore,, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq., o di grandi strutture non alimentari di livello superiore,....., e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;
 - attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti".

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni....." (Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti tipi d'uso d'uso c1, c2 o c3 in relazione all'entità della loro SV complessiva).

"I "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Nell'ambito di tali complessi è consentita, nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq..

La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno dei centri storici come individuati dal PSC. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori dei centri storici, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq. nei rimanenti comuni, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti

- (2) Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.
- (3) Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito dalla legge (L.R. 6/2007)
- (4) La definizione giuridica di attività agricola (art.2135 CC, integrato dal Dlgs 228/2001 smi) è riferita alla figura dell'imprenditore agricolo ed è la seguente. Art.1 Dlgs 228/2001 "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse. Per coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge".
- (5) Il citato D.Lgs. 152/1999 art. 28 definisce allevamenti aziendali quegli allevamenti che dispongono di "almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con l'attività di allevamento e di coltivazione del fondo per ogni 349 kg. di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti in un anno". se si è in zone vulnerabili come individuate dalla "Carta della Vulnerabilità" ai sensi delle norme regionali L.R. 50/1995 e Deliberazione G.R. 570/1997, la quantità massima di azoto per anno è ridotta alla metà (170 kg/ha/anno).
- (6) Alla data di adozione delle presenti norme i limiti di potenza al di sotto dei quali non è richiesta l'autorizzazione ambientale unica ai sensi del D.Lgs n. 387 del 29/12/2003 e successive modificazioni sono i seguenti:
 - impianti solari fotovoltaici o termici fino a 20 KW,
 - impianti eolici fino a 60 KW,
 - impianti geotermici fino a 100 KW,
 - impianti a biomasse: fino a 200 KW,
 - impianti a biogas: fino a 250 KW

TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO

Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio

1. Il RUE riporta, nella Tav. n. 1 e n.2, a mero recepimento delle individuazioni contenute nella Tav 2 del PSC l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio, nonché alle fragilità e vulnerabilità del territorio.

2. I seguenti elementi di tutela sono individuati nella Tav. 1 in quanto desunti e recepiti dal PTCP vigente:

- Alvei attivi e invasi dei bacini idrici
- Fasce di tutela fluviale
- Fasce di pertinenza fluviale
- Aree ad alta probabilità di inondazione
- Zone di tutela naturalistica
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
- Sistema delle aree forestali
- Viabilità storica
- Sistema storico delle acque derivate: canali
- Aree interessate dalle bonifiche storiche di pianura

Tutte le modifiche alle individuazioni di cui al presente punto sono da considerarsi Varianti al PSC e ne seguono la relativa procedura. Tuttavia, qualora l'Autorità di bacino del Reno adotti modifiche alla perimetrazione delle fasce di pertinenza fluviale o delle aree ad alta probabilità di inondazione, dopo la loro definitiva approvazione ed entrata in vigore tali modifiche sono recepite nelle cartografie del RUE con determina dirigenziale, senza che ciò costituisca variante al RUE, in quanto disposizioni sovraordinate.

3. I seguenti elementi sono individuati nella Tav. 1 e 2 in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base degli elementi raccolti ai fini dell'elaborazione del PSC:

- centro storici
- edifici di valore storico-architettonico- giardini di pregio
- maceri;
- aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive delle strutture dell'insediamento storico
- aree interessate da particolari caratteristiche di rischio sismico.

Tutte le modifiche alle individuazioni di cui al presente punto sono da considerarsi Varianti al PSC e ne seguono la relativa procedura.

4. I seguenti elementi sono individuati nella Tav. 1 e 2 in quanto aree interessate da vincolo paesaggistico in applicazione della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):

- a) le aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo ai sensi all'art. 136, comma 1, lettera b);

b) le aree che, fino alla verifica di conformità e agli eventuali adeguamenti del piano paesaggistico e all'approvazione dei medesimi, ai sensi dell'art. 156, del D. Lgs 42/2004, sono comunque sottoposti alle disposizioni della Parte Terza, Titolo I°, del medesimo D.Lgs 42/2004, per il loro interesse paesaggistico e precisamente:

- torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c);
- aree boscate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) (si è attribuito il vincolo paesaggistico alle aree individuate come boscate ai sensi del precedente comma 4);
- aree archeologiche ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) (si è attribuito il vincolo paesaggistico ai complessi archeologici, alle aree di concentrazione e alle aree di accertata e rilevante consistenza di cui al precedente comma 2);
- zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13 /03/1976 n.448, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera i);

Per questi elementi, qualora le relative perimetrazioni vengano aggiornate e modificate da parte delle competenti Autorità, una volta concluso l'iter di approvazione di tali modifiche secondo le procedure di legge, i nuovi perimetri sono recepiti nelle cartografie del RUE con determina dirigenziale, senza che ciò costituisca variante al RUE, in quanto mero recepimento di disposizioni sovraordinate.

5. Per ciascuna delle aree e degli immobili oggetto delle individuazioni di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4, le disposizioni di tutela sono dettate nel PSC.
6. I seguenti elementi sono individuati nelle Tav. 1, 2 e 3 relativa al Centro storico in quanto contenuto proprio del RUE:
 - immobili di pregio storico-culturale e testimoniale e relativa categoria di tutela;
 - corti coloniche integre nella loro configurazione

Per questi elementi, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo IV Capo I.

7. Le disposizioni normative relative ai diversi ambiti del territorio comunale di cui a seguente Titolo IV si applicano nel sovraordinato rispetto delle norme tutela dettate nel PSC.

TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria).

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza limitate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi, per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:

- nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento sono le seguenti:

- strada di accesso (anche non asfaltata);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione dell'acqua;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall' ARPA.

Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi 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 altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.1 comma 1.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature..

4. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi: B5, F3.

Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, F1.1, F2, F8, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico,: B2.7 (pubblici esercizi) e B2.8 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).

5. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

6. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate attraverso difformi previsioni del POC.

Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi RI, AM, NC, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:

a) zone per attrezzature collettive civili, per servizi scolastici di base e per attrezzature religiose (lettere b,c,d,e del precedente comma 2) (simbolo **AC**):

- UF max = 0,5 mq/mq.
- NP max = 4
- SP min = 40%.

b) zone per verde pubblico (simbolo **V**)

- UF max = 0,05 mq/mq.
- SP min. = 80%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati pubblici o convenzionati, nel qual caso SP min. = 30%

c) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (simbolo **VS**)

- UF max = 0,25 mq/mq.
- SP min. = 60%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati, nel qual caso SP min. = 30%

d) zone per parcheggi pubblici

- per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione; per gli altri usi non è ammessa la costruzione di edifici stabili;

e) zone per piazze e strade pedonali

- UF max = 0,10 mq/mq.

7. Aree per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in ambiti soggetti a tutela.

Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela di cui all'art. 2.3 del PSC, sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, anche interrati, né l'ampliamento di quelli preesistenti né opere che determinino impermeabilizzazione del suolo.

Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:

A) **parcheggi pubblici (P1)**, di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria,

B) **parcheggi pertinenziali**;

- di uso riservato (P2);

- di uso comune (P3);

C) **parcheggi privati non pertinenziali**.

2. I **parcheggi pubblici** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.

3. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella

misura prescritta all'art. 3.1.6. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.

4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.2.

5. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

7. I **parcheggi pertinenziali** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.1.5 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale (anche se sono unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.

9. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.

10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (P3), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (P3) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC., ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P2), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

12. Si considerano *parcheggi privati non pertinenziali*:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 3.1.5.;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;

- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8).

Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici P1, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x5, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. . Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 6.9.14 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/7 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra.
5. I parcheggi pertinenziali riservati P2 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli. Negli interventi di nuova costruzione negli ambiti per nuovi insediamenti vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse della dimensione minima di m. 3x5,50 ciascuna.
6. Le autorimesse per parcheggi P2 possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
7. Nei parcheggi pubblici (P1) e in quelli pertinenziali di uso comune P3 andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche.

Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P2 e P3)

1. In tutti gli interventi edilizi NC, RI, AM, negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P2 e/o P3) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SU dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi AM le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano.
7. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico.
8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di CU (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della l. 122/89.

TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 + P3) IN RELAZIONE AGLI USI

- usi **A1, A2** 2,0 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di SU. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P2 realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle nuove costruzioni NC di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, la metà dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo P3). Negli interventi RI, AM, RE, CD su edifici esistenti all'interno degli ambiti urbani consolidati di cui al successivo Capo 4.2 non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.
- usi **B2.1, B2.7, B3, B4.1, B4.2, B5.1, B5.2, B5.3:** 1 p.a. ogni 50 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.
- usi **B2.1, B2.2, B2.3:** i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo P3:

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400mq.	30 mq.di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq.di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra .

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

Si vedano inoltre le norme regionali riportate in nota al Capo 1.6

- usi **B1, B4.5, B6**:: 1 p.a. ogni 25 mq. di SC. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3.
- usi **B4.3, B4.4**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 posto auto ogni 12 mq. di SC;
 - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 p.a. ogni 100 mq. di SFTutti posti auto devono essere di tipo P3.
- usi **B2.5, B2.6, C1, F5**: 1 posto auto ogni 65 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- usi **E1, E2, D3**: 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.
- uso **E3**: numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Per gli usi B2.8, B4.6, B5.4, C3, C4, D1, F1, F2, F3, F4, F6, F7, F8, F9, F10 non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, RI, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare alla realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria o di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di NC, AM, RI (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).

3. Le quantità minime di aree da cedere sono fissate come segue:

A1) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (A1, A2, B2.1, B2.7, B3, B4.1, B4.2), negli interventi edilizi diretti NC, RI, AM non compresi in PUA:

- P1 = 13 mq. (ogni 100 mq. di SC)

A2) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (A1, A2, B2.1, B2.7, B3, B4.1, B4.2), nell'ambito di un PUA (e salvo diverse disposizioni specifiche del POC):

- P1 = 13 mq;
- U = 65 mq.

B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi B1, B2.2, B2.3, B2.4, B4.3, B4.4, B4.5, B6, E) e salvo diverse o più precise disposizioni specifiche del POC:

- P1 = 40 mq.;
- U = 60 mq.

C1) Per gli usi di tipo produttivo (usi B2.5, C1, C2, C3, C5, C6), negli interventi edilizi diretti NC, RI, AM non compresi in PUA:

- . P1 = 13 mq.

C2) Per gli usi di tipo produttivo (usi B2.5, C1, C2, C3, C5, C6), nell'ambito di un PUA (e salvo diverse o più precise disposizioni specifiche del POC):

- . P1 + U = 15% della ST

D) Per gli usi B2.6, B2.8, B4.6, C4, D non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni B5 e F in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

4. **Negli interventi di cambio d'uso CD** è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

da \ a	A1, A2, B2.1, B2.7, B3, B4.1, B4.2	B1, B2.2, B2.3, B2.4, B4.3, B4.4, B4.5, B6, E	B2.5, C1, C2, C3, C5, C6
A1, A2, B2.1, B2.7, B3, B4.1, B4.2	NO	SI	NO
B1, B2.2, B2.3, B2.4, B4.3, B4.4, B4.5, B6, E	NO	NO	NO
B2.5, C1, C2, C3, C5, C6	SI	SI	NO
B4.6, D	SI	SI	SI

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi di costruire o presentate Denunce di Inizio attività (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

6. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, la convenzione del PUA prevede la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

7. Qualora il POC individui all'interno del comparto aree destinate a parcheggio P1 in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P1 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P1+U prescritta.

8. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 3.1.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici P1 si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 m..
3. I parcheggi P1 possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento comunale del Verde, ovvero, in assenza di questo, secondo le norme del successivo Capo 3.2, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari attrezzature o opere urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.

Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere darebbe luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 300 mq., il Responsabile del SUE accetta la proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, sentito il parere della C.Q., e previa conforme decisione della Giunta Comunale. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

- a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
 6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.
 7. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere finalizzate alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC, alla manutenzione delle dotazioni preesistenti, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici

CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

2. Il Regolamento Comunale del verde definisce le caratteristiche e le essenze arboree da impiantare nei nuovi impianti di aree a verde e nelle aree di pertinenza degli edifici.

Inoltre disciplina le condizioni e le procedure per l'ammissibilità di abbattimento delle alberature presentino determinate caratteristiche per essenza e dimensione e le sanzioni per l'abbattimento abusivo o per altri interventi incongrui che danneggino le alberature.

I commi seguenti dettano disposizioni specifiche relative alla salvaguardia e la formazione del verde negli interventi edilizi.

3. Gli spazi privati inediti di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista debbono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.

4. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi le caratteristiche specificate nel Regolamento del verde, e di non offenderne l'apparato radicale e la chioma. Previa Autorizzazione del Responsabile del Settore ai sensi del comma 4, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

5. Fatte salve le zone nelle quali il POC prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nella altre zone in tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria, riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Negli interventi AM, qualora nello stato di fatto le percentuali suddette non siano rispettate, l'intervento deve quanto meno non ridurre la quota di SP preesistente.

6. La SP di cui sopra dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di SP, nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della SP. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RRC, RE).

7. Attorno alle cabine elettriche, quando costituiscano un edificio autonomo, è prescritta la formazione di una cortina o siepe di essenze arbustive, ed eventualmente piante rampicanti.

8. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, RI di quinte alberate ad alto fusto lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno tre lati.

Art. 3.2.2 – Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico

1. Si intendono disciplinati dal presente articolo gli interventi sulle aree destinate o da destinare a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (aiuole, scarpate stradali, ecc.).
2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: devono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.
3. Il progetto deve prevedere la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde. Il progetto deve includere un piano di manutenzione dell'impianto.
4. In ogni area verde attrezzata a parco pubblico, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con la indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.
5. Le aree verdi recintate devono essere mantenute tali. Sono vietate le aperture e gli accessi privati che prospettano direttamente sulle aree di verde pubblico.
6. L'uso delle aree verdi deve essere appropriato alle loro caratteristiche e destinazioni. Sono vietate le attività che possono danneggiarne l'apparato vegetale o comprometterne l'immagine, salvo quelle attività temporanee come fiere e feste tradizionali locali.

CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 3.3.1 - Classificazione delle strade

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, si applica in via transitoria la classificazione stabilita dal PSC, che qui si riporta, con riferimento allo stato di attuazione delle opere al momento dell'adozione del presente RUE:

2. Sono strade extraurbane secondarie - Tipo C - i tratti esterni ai centri abitati delle strade classificate dal PTCP come viabilità extraurbana "di rilievo interprovinciale e provinciale". ossia la viabilità di collegamento tra S.Pietro in Casale – Baricella - Molinella, nonché la SP 5 'S. Donato' dalla 'Trasversale di Pianura' a Baricella.

3. Sono strade extraurbane locali - Tipo F:

- tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali esistenti e di progetto al di fuori dei centri abitati;

- il tratto via Bianchetta, Sant' Anna e Bocche.

4. Sono strade urbane di quartiere -Tipo E:

- il tratto interno al centro abitato di Baricella della sede attuale della SP 5,

5. Sono strade urbane locali - Tipo F - tutte le restanti strade esistenti e di progetto interne ai centri abitati.

Art. 3.3.2 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria

1. **Usi ammessi:** F.1.1, F2, F3; sono inoltre ammissibili gli usi B2.8, F8 e F10 sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso B2.6 è disciplinato dal successivo art. 3.3.5.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

2. Tipi di intervento consentiti: tutti

Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche 1 e 2, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

2. Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alla scheda 1; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 2. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. In particolari situazioni ambientali potranno essere previsti schemi tipologici diversi (carreggiata separata dal percorso pedonale, realizzazione delle alberature non a bordo

strada, percorso pedonale da un solo lato, ecc...) pur garantendo la sicurezza della circolazione e dei pedoni.

3. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

4. Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa, anche sulla base dei pareri del Responsabile del Servizio e della C.Q.

5. La realizzazione di strade carrabili private, può derogare dai requisiti di cui sopra, ma è soggetta alla presentazione di DIA corredata da apposita documentazione.

6. La progettazione dei nuovi impianti di illuminazione stradale e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere contestualmente l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico culturale. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredata da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.

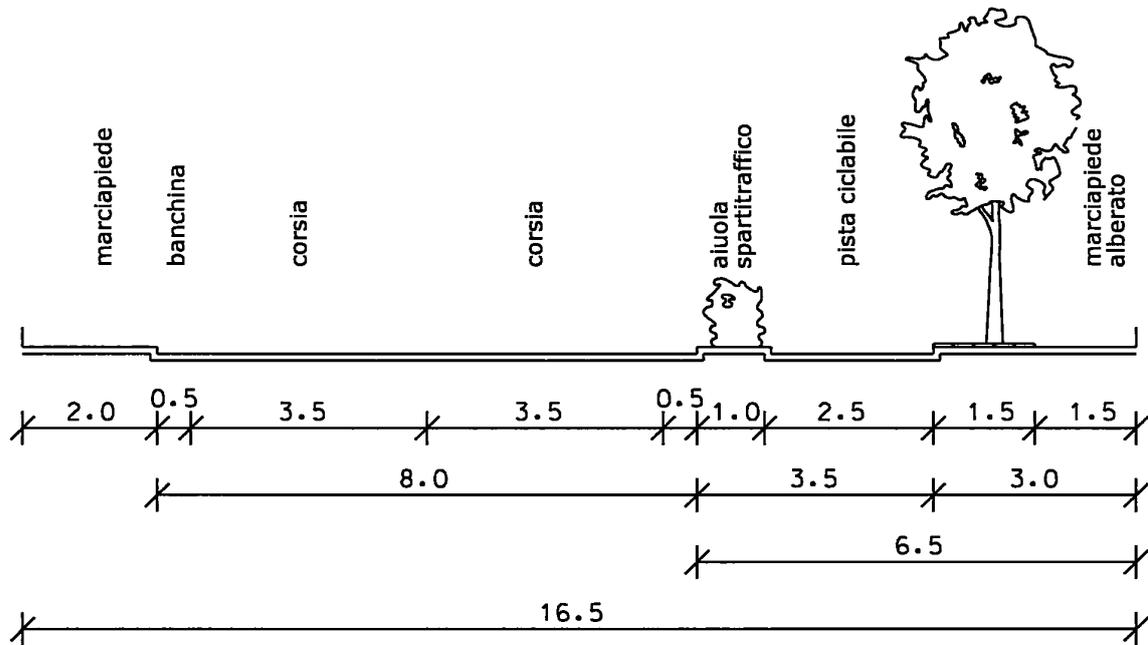
7. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m.5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.

8. Riguardo all'impianto di illuminazione delle strade si richiama il rispetto delle norme di cui all'art. 6.9.14 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

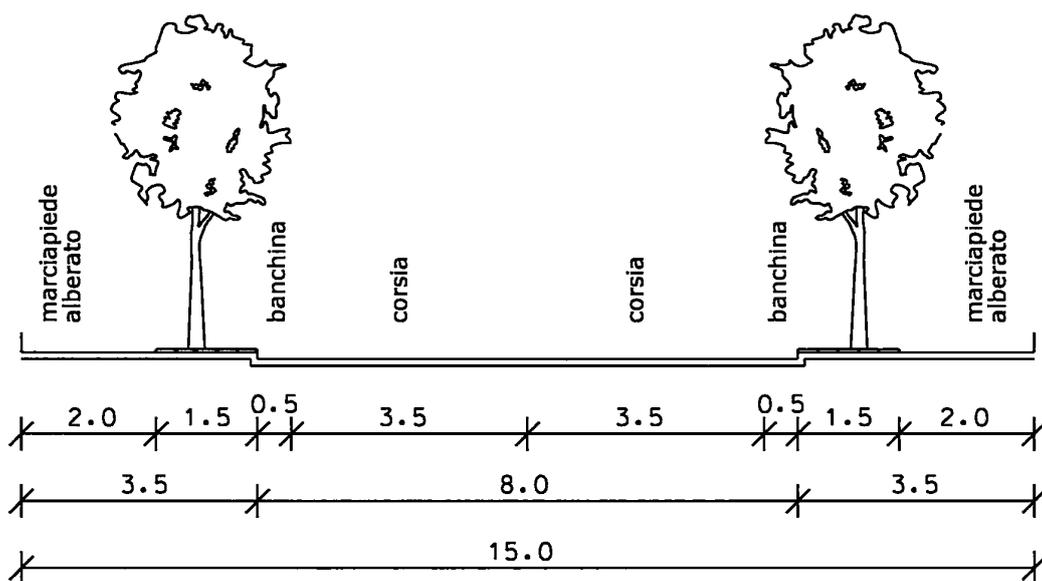
SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

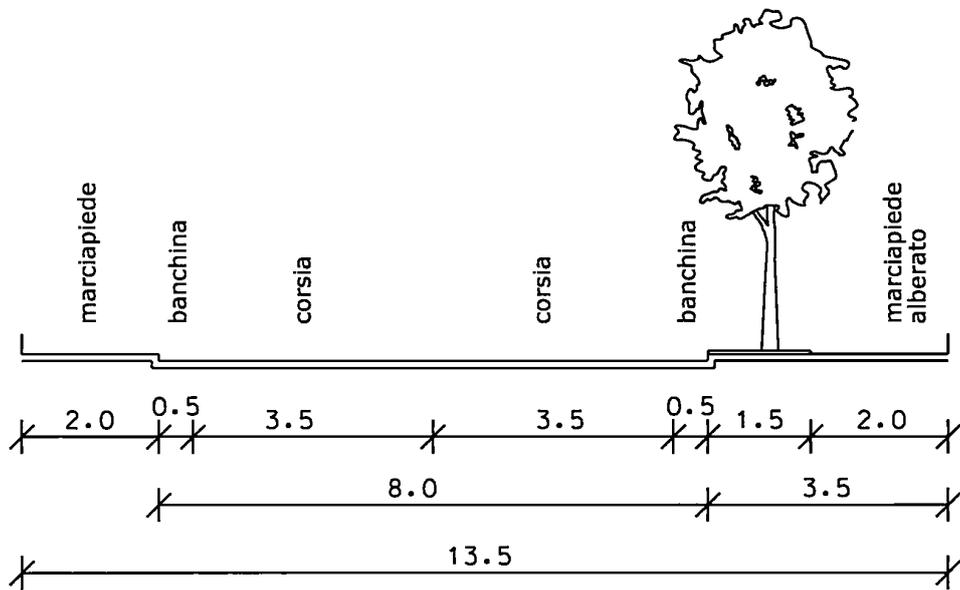
1.1- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con pista ciclabile



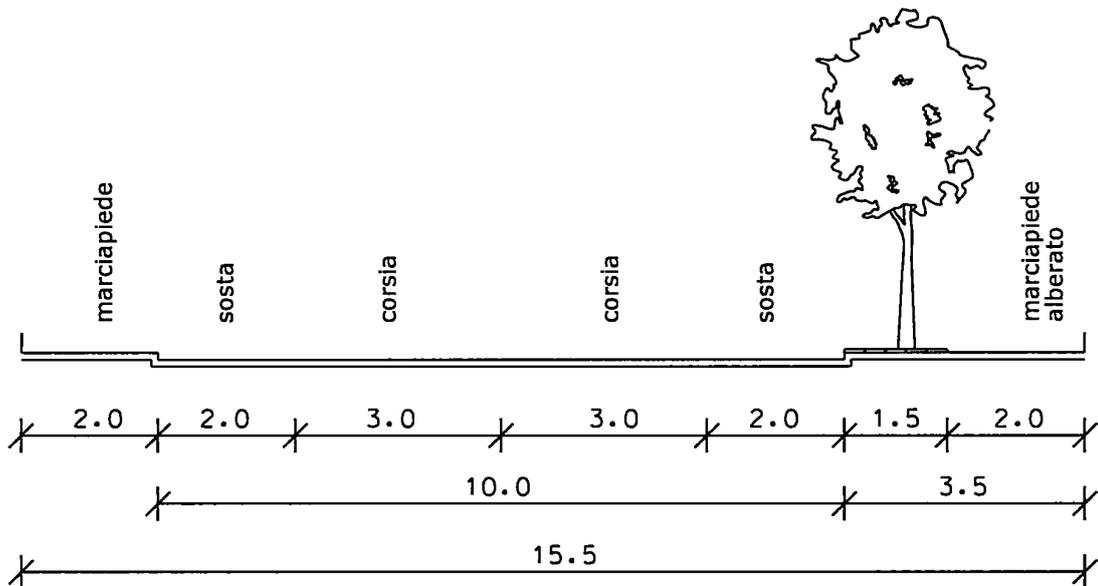
1.2- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con doppia alberatura



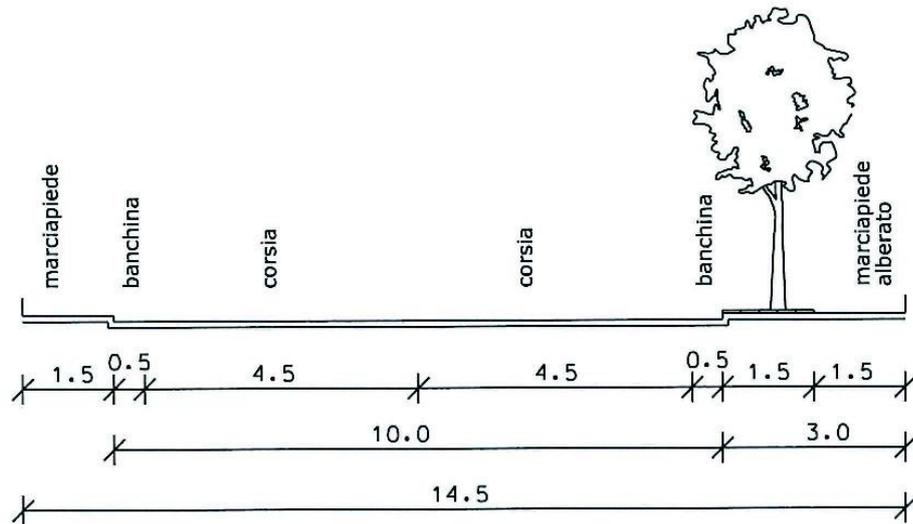
1.3- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali



1.4- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali con spazio di sosta

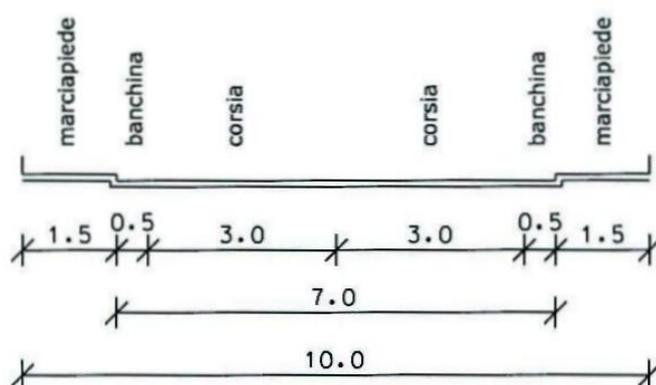


1.5- Strada urbana locale negli insediamenti industriali artigianali

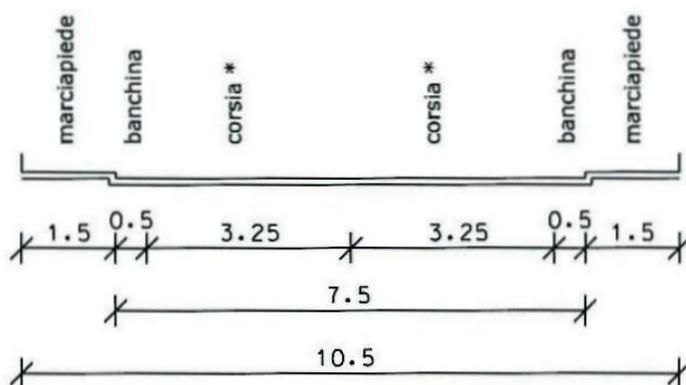


2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

2.1- Strada urbana locale in zona residenziale



2.2- Strada urbana locale negli insediamenti artigianali-industriali



* raggio minimo di raccordo nelle intersezioni e agli accessi carrabili ai lotti : mt. 5.30

Art. 3.3.4 – Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico ,devono inoltre:
 - a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
 - b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
 - c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
 - d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.
4. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi.

Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
 - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
 - della normativa regionale vigente (Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e successive modificazioni e integrazioni);
 - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
 - delle norme seguenti.
2. La realizzazione di nuovi impianti può essere prevista solo in sede di POC e può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo II delle Norme del PSC ; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

 - fasce di tutela fluviale,
 - fasce di pertinenza fluviale;
 - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale,
 - zone di tutela naturalistica,

- sistema forestale e boschivo,
- aree ad alta probabilità di inondazione,

3. Impianti preesistenti

Negli impianti di distribuzione preesistenti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono. Qualora siano collocati all'interno del Territorio Urbano la realizzazione di interventi che eccedano la manutenzione straordinaria è subordinata al fatto che la loro collocazione sia considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario

4. Parametri edilizi

- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
 - > nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
 - > nel territorio urbano: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

5. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (B2.1), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi (B2.7);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (B3.2).

6. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada". Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m.0,8.

7. Mitigazione degli impatti

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.

Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m.

4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammissibile la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16% e nel caso di esigenze specifiche di aziende agricole.

2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

Art. 3.3.7 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. **Percorsi pedonali.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

2. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 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 qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.

3. 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, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm..

4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità piano-altimetrica delle superfici, si dovrà una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

6. La realizzazione ed apertura al pubblico transito di percorsi pedonali privati è soggetta a DIA corredata da idonea documentazione.

7. **Piste ciclabili.** Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.- ed al relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i. -.

8. Le piste ciclabili devono avere di norma una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.

9. 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 della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità piano-altimetrica 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.

Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico rilasciata dall'Ente gestore della strada.

2. I nuovi passi carrai devono, di norma, distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite

dell'intersezione tra le carreggiate stradali, e in ogni caso devono essere visibili da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.

3. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

4. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno m.5 dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali (tipo F), nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.

5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiole, 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; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi RRC o RE. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o marciapiede) o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

7. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls. o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività corredata da idonea documentazione.

Art. 3.3.9 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

1. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del RUE e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale (si veda la nota 2 al Capo 5.2). Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento.

2. **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura. Sono ammessi gli usi F1.1, F2, F3, F10 oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso B2.6 nei limiti e con le prescrizioni di cui al precedente art. 3.3.5.

Le fasce di rispetto stradale nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'Art. 3.1.7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale quale dotazione ecologica, in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.6;
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.7.

3. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC, RI, AM in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

Per costruzioni ad uso B2.6 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.5..

4. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.
2. La Concessione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.
3. Tali interventi sono soggetti comunque alle disposizioni del regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, che disciplina le modalità di richiesta, rilascio, rinnovo, revoca e decadenza dell'atto di concessione di occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché i criteri di determinazione ed applicazione del canone dovuto per le occupazioni medesime.

Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela

1. La determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche, alle cabine elettriche e alle stazioni primarie deve essere compiuta sulla base della metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008, pubblicato in G.U. 5 luglio 2008, n. 156. L'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere comunicata alle autorità competenti dal proprietario/gestore, ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
2. Alle fasce di rispetto deve attribuirsi l'obiettivo di qualità di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 (art. 4). In conseguenza delle modifiche introdotte nella disciplina regionale, il riferimento normativo compiuto alla lett. a) dell'art. 15, n. 12 e 13 alla Direttiva regionale n. 197/2001 deve intendersi integrato con le sue successive modifiche ed integrazioni; devono intendersi inoltre cogenti i contenuti del D.M. 29 maggio 2008.
3. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata nelle tavole di RUE una "fascia di riferimento".
4. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate "fasce di riferimento" in quanto non leggibili alla scala della cartografia di RUE. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.
5. Le "fasce di riferimento" pur se individuate, in relazione alle tipologie standard di impianti, dalla Cartografia di RUE in base alla Direttiva regionale n. 197/2001 sono pertanto soggette a puntuale determinazione da parte del proprietario/gestore ed il soggetto attuatore nella documentazione a corredo del titolo abilitativo deve presentare il rilievo dell'esatta posizione della linea elettrica o cabina e l'individuazione della relativa fascia di rispetto, stabilita dal gestore, determinata con la metodologia di cui al D.M. 29 maggio 2008.
6. Il RUE è operativo per quanto concerne il solo posizionamento dei tracciati, le "fasce di riferimento" devono considerarsi come zone all'interno delle quali il committente deve richiedere all'ente gestore l'esatta posizione della linea elettrica o cabina e l'individuazione della relativa fascia di rispetto.
7. Tale valutazione è da estendersi anche per gli elettrodotti esistenti non standard per i quali non è stata individuata la "fascia di riferimento", da considerarsi nella sua estensione massima, nelle tavole del RUE.
8. Le fasce di riferimento individuate graficamente nelle tavole del RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano

approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

9. All'interno delle fasce di rispetto come sopra individuate o modificate, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L. 22/02/2001, n. 36, al D.P.C.M. 08/07/2003, al D.M. 29/05/2008 e alla Deliberazione di Giunta Regionale 21 luglio 2008, n. 1138, recante Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000, n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".

10. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, quali 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.

11. 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 a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.

12. 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 il rispetto delle norme di tutela di cui al D.M. 29/05/2008 e alla Deliberazione di Giunta Regionale 21 luglio 2008, n. 1138, recante Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000, n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico", nonché delle disposizioni dei precedenti commi. 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 determinazione della misura di quest'ultima, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.

Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela

1. Nella Tav. 1 e 2 del RUE è indicato il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale.

2. Per i gasdotti si applica una fascia di rispetto in edificabile pari a:

a) m. 30 per lato dall'asse della condotta per le condutture di prima specie.

b) m. 20 per le condutture di II specie.

c) m. 2,00 per parallelismi e 1 m per incroci per le condutture di III specie;

d) m. 0,50 per parallelismi ed incroci per le condutture di IV specie.

3. Per le cabine di prelievo gas da Snam è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 20 m dalle pareti del fabbricato contenente l'impianto.

4. Per le cabine di riduzione pressione di distretto nuove, inserite nell'ambito di nuove lottizzazioni, è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 7,5 m dalle pareti del manufatto contenente l'impianto.

5. Per le cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti già inglobate in zone urbanizzate, la distanza di cui sopra, in virtù del programma di adeguamento impiantistico che HERA sta attuando, potrà essere ridotta a 2.5 m.

6. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al

richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire ovvero al deposito della DIA, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuati gli impianti di depurazione comunali e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.

2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, RI, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.

3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva

(Omissis)

Art. 3.4.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della l. r. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.

2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:

- nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
- sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
- nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.15, 2.16, 2.17 del PSC.

3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile potrà essere disciplinata da un apposito Regolamento Comunale

Art. 3.4.7 – Canali di bonifica e Canale Emiliano-Romagnolo

1. Ai canali di bonifica si applicano le disposizioni di cui al R.D. 8/5/1904 n.368, al R.D. 25/7/1904, n. 523, artt. 93, 95 e 96, all'art. 16 bis, della L.R. 19/12/2002, n. 37., "Disposizioni regionali in materia di espropri" e al Capo II, Sezione I, della L.R. 14/04/2004, n°7, e successive modificazioni e integrazioni.

2. In particolare si applicano le seguenti distanze di rispetto a partire dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine:

- m. 10 per i nuovi edifici;
- m. 5 per le recinzioni e le piantumazioni di alberi o arbusti e siepi;
- m. 4 per le operazioni di aratura;
- m. 4 per la posa di qualsivoglia condotta lineare interrata parallelo al canale;

- m. 10 per il posizionamento di linee elettriche aeree.
- 3. Gli attraversamenti di linee aeree devono essere realizzati assicurando un'altezza libera di m. 10 per tutta la larghezza della fascia di rispetto in edificabile.
- 4. Qualsiasi opera che vada a modificare la morfologia del canale o la morfologia del suolo nelle fasce di rispetto è subordinata al parere favorevole del Consorzio di bonifica competente. In particolare, la realizzazione di opere di tombamento parziale deve garantire quanto meno il mantenimento della sezione idraulica del canale, fatte salve eventuali prescrizioni di un sezionamento maggiore da parte del Consorzio di bonifica competente.

CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO

Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue".
2. Le acque domestiche sono ammesse in pubblica fognatura nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato. L'autorizzazione allo scarico è sostituita dall'autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria rilasciata dall'Ente Gestore del Servizio.
3. L'autorizzazione allo scarico di reflui non recapitanti in pubblica fognatura è rilasciata dal Comune se i reflui sono di tipo domestico, dalla Provincia nel caso di reflui di tipo industriale.
4. L'autorizzazione all'allaccio rilasciata dal Gestore o l'autorizzazione allo scarico costituiscono elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a D.I.A.
5. Qualora intervengano modifiche alle 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, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
6. Per gli insediamenti, edifici o installazioni la cui attività sia trasferita in altro luogo ovvero per quelli soggetti a diversa destinazione, ad ampliamento o a ristrutturazione da cui derivi uno scarico avente caratteristiche qualitativamente o quantitativamente diverse da quelle dello scarico preesistente deve essere richiesta una nuova autorizzazione allo scarico, ove prevista. Nelle ipotesi in cui lo scarico non abbia caratteristiche qualitative o quantitative diverse, deve essere data comunicazione all'Autorità competente, la quale, verificata la compatibilità dello scarico con il corpo recettore, può adottare i provvedimenti che si rendessero eventualmente necessari.
7. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
8. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal dal D.Lgs 152/2006, nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue", ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per

le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche; il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque, piovane per un volume complessivo di almeno 500 mc per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione.

3. Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che venga effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.

4. In tutto il territorio rurale, la costruzione di edifici abitativi, o il recupero ad uso abitativo di edifici rurale preesistenti, non allacciabili ad una rete di pubbliche fognature recapitanti ad un depuratore, nonché la realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali) è subordinata ad indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e all'assunzione, in accordo con l'autorità sanitaria competente, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo.

5. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D.1775/33.

6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché la DIA per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/DIA ai sensi della L.R. 25/11/2002, n.31, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C.3.3.2: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".

7. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino).

8. Nel caso di realizzazione di bacini per la raccolta di acque, le pareti e il fondo devono essere costruiti in modo tale che sia impedito l'impaludamento dei terreni circostanti.

9. L'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata all'attuazione di interventi compensativi consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso pari almeno a 100 mc per ogni ettaro di terreno drenato con tali sistemi e al parere favorevole, espresso sulla base di un'ideale documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente punto, dell'Autorità idraulica competente. Ai fini dell'applicazione del presente punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico d'invaso.

10. Per la concreta applicazione di quanto previsto ai commi precedenti, il Consorzio di bonifica territorialmente competente valuterà, in alternativa a soluzioni singole, la realizzabilità di soluzioni di sistema in grado di recuperare volumetria d'invaso con la massima efficienza.

Art. 3.5.3 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate

1. Le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché rispondano ad una serie di requisiti definiti all'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.lgs. n. 4/2008 e successive eventuali modificazioni.

2. Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito della realizzazione di opere o attività sottoposte a valutazione di impatto ambientale o ad autorizzazione ambientale integrata, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare di norma un anno, devono risultare da un apposito progetto che è approvato dall'autorità titolare del relativo procedimento. Nel caso in cui progetti prevedano il riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel medesimo progetto, i tempi dell'eventuale deposito possono essere quelli della realizzazione del progetto purché in ogni caso non superino i tre anni.

3. Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito della realizzazione di opere o attività diverse da quelle di cui al comma 2 e soggette a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare un anno, devono essere dimostrati e verificati nell'ambito della procedura per il permesso di costruire, se dovuto, o secondo le modalità della dichiarazione di inizio di attività (DIA).

4. Fatti salvi i casi di cui all'ultimo periodo del comma 2, ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nel corso di lavori pubblici non soggetti né a VIA né a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare un anno, devono risultare da idoneo allegato al progetto dell'opera, sottoscritto dal progettista.

5. I progetti nei quali si prevede di riutilizzare tali materiali, anche nell'ambito dello stesso sito ove sono scavati, devono evidenziare espressamente le modalità di riutilizzo, le opere che si realizzano e quantificare le effettive quantità. Al fine di poter valutare il soddisfacimento dei requisiti richiamati al primo comma i progetti devono essere accompagnati da una specifica relazione tecnica che riporti: inquadramento generale dell'area di scavo e dell'area di destinazione, volume prodotto dallo scavo e volume destinato a successivo utilizzo, modalità di utilizzo prevista per il volume che si intenda gestire come "terra e roccia di scavo", tempi del deposito temporaneo e del riutilizzo, indagini effettuate e attestazione dell'idoneità qualitativa di tali materiali (in riferimento a dati storici del sito e/o a verifiche analitiche eseguite).

Capo 3.6 – Cimiteri

Art. 3.6.1 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: F4; è ammesso inoltre l'uso B2.8 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:

- H max = ml. 10,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

Art. 3.6.2 – Fasce di rispetto cimiteriale

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni.

2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente. Possono anche essere interessati da interventi di ampliamento *in tantum*, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

TITOLO IV– REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI

Art. 4.1.1 – Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.

Per gli edifici soggetti a tutela esterni ai centri storici, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc).

2. Costituiscono i centri storici e nuclei storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici.

3. Nell'ambito del centro storico:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico di cui all'art. 1.5.18 può contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico; In via transitoria, in attesa dell'approvazione di tale Regolamento, si applicano le disposizioni di cui al successivo Capo 5.3, integrate dagli indirizzi di cui al seguente art. 4.1.4.

5. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:

- dalla Tav. 3 del RUE;
- dalle norme del presente Capo del RUE.

Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'art. 4.1.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

2. **Categoria 1** (ovvero "restauro scientifico"):

comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

3. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi che eccedono la MS, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

4. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
- il restauro o 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, tra 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; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".
5. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RS . L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:
- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
 - costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche.

6. All'interno di tale categoria sono comprese anche ville o palazzi storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

7. Categoria 2:

comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro

diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

8. **Sottocategoria 2.A** (ovvero “restauro e risanamento conservativo”)

comprende le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

9. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; 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 ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

10. I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RRC; nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. Per gli interventi edilizi RRC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

11. **Sottocategoria 2.B:**

comprende le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti; le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, anche esterne alla sagoma purché riguardino solo facciate secondarie o cortili interni;

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

12. I tipi di intervento effettuabili sono: MO; MS; CD; RRC; RE (RE è da intendersi esclusivamente limitato all'eventualità dello spostamento della quota dei solai nei limiti di cui al comma precedente; l'intervento RE non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; è ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione).

13. **Sottocategoria 2.C** (ovvero “recupero e risanamento delle aree libere”):

comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.

Tali unità sono da interessare con interventi di “Recupero e risanamento delle aree libere” (RAL). Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di eliminare le opere incongrue esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di: costruzioni interrato; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'art. 4.1.4.

14. I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL.

15. **Sottocategoria 2.D:**

comprende edifici di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, prevalentemente di tipologia non abitativa (stalle, fienili...), ancora almeno in parte conservati nel loro assetto originario, che, per essere recuperati a nuovi usi, richiedono una riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti.

16. Gli interventi devono avere la finalità della conservazione e valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche mediante:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura, posizione e conformazione dei solai;
- il restauro e il ripristino dei fronti, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari; nelle stalle-fienile (barchesse) è ammessa la chiusura con tamponature del vano fienile sopra la stalla, mentre non è ammessa la tamponatura dei porticati laterali;
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di particolare valore stilistico o di interesse testimoniale (solai a volte o voltine, ecc.);
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

17. I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE (l'intervento RE non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; è ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione).

18. **Sottocategoria 2.E** (ovvero “demolizione”)

comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie nel centro storico interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante.

L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.

19. I tipi di intervento edilizi effettuabili sono: MO, D. Sono ammessi inoltre tutti gli altri interventi limitatamente a: costruzioni interrato, manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni.....), infrastrutture.

20. Categoria 3:

La categoria riguarda le unità edilizie del centro storico che, pur non presentando particolari caratteristiche di pregio storico-architettonico, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico e dell'ambiente, e presentano elementi tipologici e morfologici ancora conservati, in tutto o in parte, nel loro assetto e nella loro configurazione originaria; comprende inoltre unità edilizie del centro storico di costruzione moderna, da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

21. Gli interventi devono rispondere ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi; sono ammesse nuove bucatore o la modifica di quelle preesistenti purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti; sono ammesse inoltre tamponature di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto;
- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui all'art. 4.1.4,
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, anche esterne alla sagoma purché riguardino solo facciate secondarie o cortili interni;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E' consentito l'intervento strutturale (consolidamento) esteso, se necessario, a larghe parti dell'edificio, anche con l'impiego di tecnologie contemporanee. Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernai a raso o, solo sulle falde non visibili da spazi pubblici, terrazzini incassati, con esclusione di abbaini sopraelevati.

22. Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi:

- MO; MS; RRC; RE (l'intervento RE non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele).

23. Categoria 4:

La categoria 4 (ovvero "ristrutturazione urbanistica" ai sensi dell'Allegato alla L.R. 31/2002) riguarda unità di intervento del centro storico contenenti unità edilizie o fondiarie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

24. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- al piano terreno sono ammessi garages privati con un'altezza utile massima di m. 2,40;
 - sugli allineamenti esterni sono escluse terrazze, balconi, ed altri sporti;
 - gli infissi esterni, ove previsti, saranno del tipo a 'persiana' o a 'imposta piena' verniciati con i colori tradizionali e dotati di ferramenta di disegno adeguato (con l'esclusione di 'fantasie' finto antico, ecc.);
25. I tipi di interventi edilizi ammessi sono pertanto: MO, D, RI; successivamente alla ricostruzione sono ammessi inoltre gli interventi MS, RC.

Art. 4.1.2.1 – Miglioramento sismico dei fabbricati tutelati

In deroga a quanto indicato per le categorie di tutela elencate nel precedente articolo, qualora per i fabbricati tutelati (solo ed esclusivamente con categoria di tutela che ammette l'intervento di Ristrutturazione Edilizia – RE) si verificasse la necessità inderogabile di procedere alla demolizione integrale ai fini della sicurezza pubblica (fabbricati pericolanti in prossimità di aree pubbliche o di uso pubblico) o qualora lo stato delle strutture portanti fosse compromesso a tal punto da non consentire il recupero del fabbricato nel rispetto delle normative in materia antisismica, potrà essere richiesta, dietro presentazione di perizia asseverata da parte di un tecnico competente che dimostri l'effettiva impossibilità di intervento sulle strutture esistenti, la possibilità di procedere alla demolizione totale del fabbricato, con il vincolo inderogabile della fedele ricostruzione, nel rispetto delle finalità previste dai rispettivi vincoli di tutela.

Art. 4.1.3 – Destinazioni d'uso

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- A, B1, B2.1, B2.2n, B2.7, B2.8, B3.1, B3.3, B4.1, B4.2, B4.5, B4.6, B5, E1, E2, F1.1, F2, F3, F5, F8

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- B3.2, F10, B2.2a, B4.3, B6.

2. Nella Tav. 3 del RUE relativa ai centri storici sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso F2) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (B5).

3. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Titolo IV.

4. Per gli edifici di categoria 1 e 2, di cui al precedente art. 4.1.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 4.1.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'art. 4.1.1.

2. Materiali ed elementi costruttivi.

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

3. Strutture portanti orizzontali

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Negli immobili in categoria di tutela 1 e 2, di cui al precedente art. 4.1.2, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela 3 è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

4. Coperture

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela 3 o 4 con manti di coperture di diversa natura è ammessa la manutenzione con i materiali esistenti, ma nel caso di sostituzione dovranno essere utilizzati i coppi.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ...) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici di categoria di tutela 4 le coperture devono essere a due o quattro falde inclinate congiungentisi in colmo, con tutti gli aggetti inclinati verso l'esterno dell'edificio e con manto di copertura in cotto; la pendenza delle falde deve essere compresa fra il 30% e il 38%.

5. Collegamenti verticali

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

6. Aperture

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela 1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati. Al di fuori di questo caso, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della C.Q..

Non è ammessa la realizzazione di nuove aperture al piano terra, salvo che per esigenze di sicurezza e salvo il ripristino di aperture preesistenti. L'eventuale modifica di aperture preesistenti al piano terra (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre, dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- è esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

E' esclusa l'aggiunta di balconi in oggetto, di pensiline o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

7. Aperture sul piano di falda

Negli edifici di categoria 1 e 2 non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione. Negli edifici di categoria 3 e 4 si applicano le medesime disposizioni riguardo ad abbaini e lucernai; è ammessa inoltre la realizzazione di terrazzini incassati nella falda, purchè su falde che siano rivolte su spazi interni chiusi.

8. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", con o senza 'sagramatura', è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o negli edifici in categoria di tutela 4, nonché negli edifici in categoria di tutela 3 laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura. sulla base del parere della C.Q. Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa la sagramatura, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina,

Negli edifici in categoria di tutela 1, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura da sottoporre al parere del SUE.

Per gli edifici in categoria di tutela **1, 2 e 3**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

Fatte salve le competenze della Sovrintendenza ai beni ambientali e architettonici, la realizzazione delle diverse gamme delle tinteggiature caratteristiche dell'ambiente locale, deve essere eseguita sulla base delle seguenti indicazioni:

- Tinteggiature rosse: la tinteggiatura deve essere fatta con terre naturali: "terra rossa comune" e "terra rossa di Spagna". Per ottenere tonalità più adatte a particolari ambienti si può ricorrere a miscele con "rosso di geranio" e "terra d'ambra bruciata".
- Tinteggiature gialle: si possono usare di massima: "terra gialla naturale" e "terra gialla di Siena naturale o bruciata".
- Tinteggiature arancio: dovranno essere ottenute con adeguata miscelatura dei "gialli" e dei "rossi" sopraddetti.
- Tinteggiature grigie: tale colore dovrà essere normalmente usato per tinteggiare le parti "decorative" di particolari edifici: stipiti, portali, cornici, cornicioni, soffitti interni, ecc..

In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della Q.C. in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di esecuzione previa campionatura in loco.

9. Infissi esterni e vetrine.

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati a olio, nei colori del repertorio tradizionale locale.

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Solo negli edifici di categoria tutela **4** sono ammesse le serrande avvolgibili o cancelletti purché a maglie aperte. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato dovranno essere sostituite con infissi lignei di tipo tradizionale.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei, nelle facciate secondarie.

10. Pavimentazioni

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale, da concordarsi con il SUE: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

11. Spazi scoperti e aree a verde

Nelle tavole del RUE sono individuate le aree verdi esistenti e previste così distinte:

- aree a verde privato,
- aree a verde pubblico,
- aree e percorsi pedonali di uso pubblico.

In tali aree è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie, comprese le nuove piantumazioni indicate nella tavola della planimetria di progetto. Non è ammessa la costruzione di serre, tetterie o manufatti precari.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto degli artt. 3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3.

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa, su parere favorevole della C.Q., la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purchè:

- non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato,
- non turbino l'ordine dei prospetti interni.

Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

12. Elementi decorativi

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili.. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

13. Insegne, targhe e apparecchi luminosi

Le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il vano della porta dei negozi, nei sopra-luce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. solo nel caso di insufficiente altezza dell'apertura è ammissibile l'insegna applicata fuori dal vano murario, purchè di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente in larghezza la larghezza dell'apertura.

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse, in via eccezionale, le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.). Le insegne di

esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

Nei centri storici sono vietati lampioncini esterni posti ai lati degli esercizi o comunque collocati sulla facciata.

Si rimanda inoltre ai corrispondenti articoli 5.3.3, 5.3.4 e 5.3.5.

L'Amministrazione Comunale può apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

14. Aree di pertinenza.

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa l'inghiaatura) e salvaguardando le alberature. Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 15.

15. Fabbricati accessori.

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di RE, RI, D o AM nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

16. Manufatti tecnologici.

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Le antenne TV, siano esse tradizionali o paraboliche, dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna di ciascun tipo per ciascuna unità edilizia. Per quanto riguarda gli impianti di condizionamento si rimanda all'art. 5.1.8 comma 7. Per quanto riguarda i pannelli solari si rimanda all'art. 5.1.8 comma 6 e al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

17. Recinzioni

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta alta al massimo m.1,20 e priva di cordolo di base, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

18. Elementi architettonici isolati.

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

19. Uso degli spazi pubblici nei centri storici

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.

Le edicole e i chioschi ammessi nelle strade e negli spazi pubblici sulla base di concessioni di occupazione del suolo temporanee, dovranno essere coerenti con il contesto, per forma e materiali, sulla base del giudizio della C.Q..

Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico

1. Nella Tav. 3 del RUE il Centro storico è suddiviso in unità minime di intervento.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di demolizione e di ricostruzione, di ristrutturazione comportante l'integrale demolizione e ricostruzione, o comunque interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un progetto unitario convenzionato, di cui all'art. 6.2.6, esteso all'intera unità minima di intervento. Viceversa gli interventi di manutenzione e quelli di restauro e di risanamento conservativo, sempre che non sia prescritta la cessione di specifiche aree al Comune, possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari.
3. La suddivisione in Unità minime come evidenziata nella Tav. 3 può essere modificata con la delibera del Consiglio Comunale che approva un progetto unitario convenzionato per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.
4. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.
5. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmare l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure coattive.
6. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la C.Q., potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

Art. 4.1.6 – Corti coloniche integre nella loro configurazione

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuate con apposito perimetro le corti coloniche composte da edifici di interesse storico-ambientale, vincolati a determinate categorie di tutela, e che presentano particolare pregio per non aver subito nel loro complesso alterazioni della configurazione originaria (quali l'aggiunta di nuovi edifici o parziali demolizioni).

All'interno di tali corti non sono ammessi nuovi edifici o ampliamenti, e non è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private di cui all'art. 4.6.8; qualora tali interventi risultino possibili in applicazione delle norme relative al territorio rurale, essi devono essere realizzati all'esterno dell'area perimetrata.

2. Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo, anche di sola siepe viva, che suddividano lo spazio unitario della corte. È ammessa esclusivamente una recinzione di siepe viva attorno all'intera corte ai sensi dell'art. 4.1.4 comma 17.

CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” sono articolati nella Tav. 1 e Tav. 2 del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici:

- a) **Auc1:** ambiti consolidati di buona qualità insediativa: comprendono in particolare le porzioni caratterizzate da omogeneità di impianto urbanistico, in quanto frutto di piani attuativi unitari, e, di norma, da una buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato.
- b) **Auc2:** ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica: porzioni che, pur dotate di un adeguato livello di qualità urbana, presentano alcune carenze strutturali di funzionalità o di dotazioni; da considerarsi quindi sature e da non addensare in quanto presentano, pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana, parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici...), o in quanto sono caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare.
- c) **Auc3:** ambiti consolidati delle frange urbane e dei nuclei frazionali minori.
- cbis) **Auc3*:** porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC e/o tramite Permessi di Costruire convenzionati o Progetto unitario convenzionato;
- d) singole unità di intervento nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da programmare nel POC;
- e) zone con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art.3.3.2.
- f) zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2;

2. Le zone di cui al precedente comma 1 lettere a), b), c), d), e) e f) sono disciplinate dagli articoli seguenti del presente Capo.

Art. 4.2.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

1. Nelle zone Auc1, Auc2, Auc3 e Auc3* di cui all'art. 4.2.1 comma 1 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

A, B2.1, B2.2n, B2.7, B3.1, B3.3, B4.1, B4.2, B4.6, B5.1, C6, E1, E2, F1.1, F3, F5, F10.

2. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, o negli ambiti Auc3, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

B1, B2.2a, B4.3, B4.5, B6.

3. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso:

B2.5, B2.6, B3.2.

4. Nelle unità di intervento di cui all'art. 4.2.1 comma 1 lettera d) è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto; interventi di cambio d'uso, sono ammessi esclusivamente sulla base della programmazione del POC attraverso un PUA ovvero un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 6.2.6.

Art. 4.2.3 – Interventi ammessi

1. Interventi ammessi in generale

Nelle zone Auc1, Auc2, Auc3, di cui all'art. 4.2.1 comma 1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RS, RRC, RE, D.

E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsto ovvero compatibili ai sensi dell'art. 4.2.2.

1bis. Negli **ambiti Auc3*** sono ammessi per intervento edilizio diretto solo gli interventi MO, MS, RS, RRC, D; altri interventi sono ammissibili esclusivamente sulla base di Permesso di Costruire convenzionato e/o della programmazione del POC attraverso un PUA o progetto unitario convenzionato di cui all'art. 6.2.6.

2. Negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali è ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili entro i seguenti limiti di potenza:

- impianti fotovoltaici e impianti solari termici fino a 20 KW non collocati sul coperto di edifici,
- impianti fotovoltaici e impianti solari termici senza limite di potenza se collocati sul coperto di edifici,
- impianti eolici fino a 60 KW,
- impianti geotermici fino a 100 KW,
- impianti a biomasse: fino a 200 KW,
- impianti a biogas: fino a 250 KW,

3. Impianti di potenza superiore possono essere programmati solo in sede di POC.

4. Sottozone Auc1

Nelle zone Auc1, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, a condizione che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA.

5. Sottozone Auc1: lotti non interessati da un PUA

Oltre agli interventi di cui al comma 1, per i soli edifici costruiti in data antecedente al 26/04/1999 (data di adozione PRG1999) sono ammessi inoltre gli interventi di RI (demolizione e ricostruzione) con $SC_{max} = SC_{preesistente}$ in tale data + 10% e $UF_{max} = 0,50$ mq/mq. Qualora gli interventi di ricostruzione garantiranno la prestazione energetica relativa alla classe 'B' come definita dall'Atto di indirizzo e Coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna sono ammessi gli interventi di RI (demolizione e ricostruzione) con $SC_{max} = SC_{preesistente}$ in tale data + 20%;

Qualora gli interventi di ricostruzione garantiranno la prestazione energetica relativa alla classe 'A' come definita dall'Atto di indirizzo e Coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna sono ammessi gli interventi di RI (demolizione e ricostruzione) con SC max = SC preesistente in tale data + 30%.

6. Sottozone Auc1: lotti 'liberi'

Nei lotti 'liberi' con una dimensione minima di 250 mq e non interessati da un PUA, sono ammessi interventi NC con:

- Uf max = 0,40 mq
- SP min = 35% della SF
- NP max = 3

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'B' o superiore, come definita dall'Atto di indirizzo e Coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna, l'indice UF di cui sopra è aumentato fino a:

- Uf max = 0,50 mq/mq

7. Sottozone Auc2

Nelle zone Auc2 sono ammessi per intervento diretto gli interventi di cui al primo comma e interventi di demolizione e ricostruzione (RI) senza incremento della SC.

Nella sola sottozona Auc2* in Capoluogo sono ammessi interventi NC con:

- SC max = 1.260 mq
- H max = 11,50 ml,
- l'attuazione di tale ambito e subordinata a permesso di costruire convenzionato il cui soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente l'area corrispondente al prolungamento di via XXV Aprile e l'area residua a nord-ovest a compenso della non corresponsione degli oneri sui primi 1.100 mq di SC.

In sede di POC possono essere programmati interventi di completa demolizione e ricostruzione che:

- qualora coinvolgano una unità edilizia, possono prevedere una SC massima = SC preesistente + 10%, a fronte di un miglioramento della dotazione di spazi pubblici;
- qualora coinvolgano almeno due (o più) unità edilizie contigue con Sf minima pari a 1.000 mq, possono prevedere una SC massima = Sc preesistente + 15%, a fronte di un miglioramento della dotazione di spazi pubblici;
- qualora gli interventi di ricostruzione garantiranno la prestazione energetica relativa alla classe 'B' come definita dall'Atto di indirizzo e Coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna sono ammessi gli interventi di RI (demolizione e ricostruzione) con SC max = SC preesistente in tale data + 20%, a fronte di un miglioramento della dotazione di spazi pubblici;
- qualora gli interventi di ricostruzione garantiranno la prestazione energetica relativa alla classe 'A' come definita dall'Atto di indirizzo e Coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna sono ammessi gli interventi di RI (demolizione e ricostruzione) con SC max = SC preesistente in tale data + 30%, a fronte di un miglioramento della dotazione di spazi pubblici.

8. Sottozone Auc2: lotti 'liberi'

Nei lotti 'liberi' con una dimensione minima di 250 mq e non interessati da un PUA, sono ammessi interventi NC con:

- Uf max = 0,30 mq
- SP min = 35% della SF

- NP max = 3

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'B' o superiore, come definita dall'Atto di indirizzo e Coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna, l'indice UF di cui sopra è aumentato fino a:

- Uf max = 0,40 mq/mq9. Sottozone Auc3

Per gli edifici costruiti in data antecedente al 26/04/1999 (data di adozione PRG1999) sono ammessi gli interventi di RI (demolizione e ricostruzione) con SC max = SC preesistente in tale data +10% e NP fuori terra non superiore a 3. Tali interventi devono contemplare la contestuale demolizione e/o riordino decoroso di eventuali corpi di fabbrica accessori nell'area di pertinenza.

Qualora gli interventi di ricostruzione garantiranno la prestazione energetica relativa alla classe 'B' come definita dall'Atto di indirizzo e Coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna sono ammessi gli interventi di RI (demolizione e ricostruzione) con SC max = SC preesistente in tale data + 20% e UF max = 0,50 mq/mq.

Qualora gli interventi di ricostruzione garantiranno la prestazione energetica relativa alla classe 'A' come definita dall'Atto di indirizzo e Coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna sono ammessi gli interventi di RI (demolizione e ricostruzione) con SC max = SC preesistente in tale data + 30% e UF max = 0,50 mq/mq.

10. Sottozone Auc3: lotti 'liberi'

Nei lotti 'liberi' con una dimensione minima di 250 mq e non interessati da un PUA, sono ammessi interventi NC con:

- Uf max = 0,30 mq
- SP min = 25% della SF
- NP max = 2

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'B' o superiore, come definita dall'Atto di indirizzo e Coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna, l'indice UF di cui sopra è aumentato fino a:

- Uf max = 0,40 mq/mq

11. Interventi di ampliamento (AM) nelle sottozone Auc1: lotti non interessati da un PUA, sottozone Auc2 e sottozone Auc3

Sugli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della L.R. 6/2009), in alternativa agli interventi di cui ai precedenti commi, sono ammesse, una tantum, le seguenti possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni:

- SC max = SC legittimamente preesistente +25%, e ampliamento massimo = 130 mq. di SC o Uf max = 0,30 mq/mq di SC.
- l'intervento di ampliamento, sia in sopraelevazione dell'edificio originario sia attraverso la costruzione di manufatti edilizi, interrati o fuori terra, al di sotto o in adiacenza allo stesso, richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- salvo che l'intervento comporti incremento di sole superfici accessorie e non di Su, devono essere raggiunti integralmente, per l'intero edificio comprensivo

dell'ampliamento realizzato, i requisiti di prestazione energetica dell'edificio e degli impianti energetici;

- SP min = 25% della SF (o = SP preesistente se inferiore).

Sugli edifici costruiti con titolo abilitativo antecedente al 26/04/1999 (data di adozione PRG1999), diversi da quelli di cui alla precedente lettera a) e che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare sono ammessi interventi di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, purché l'indice SP resti maggiore di 25%;

Art. 4.2.4.1 – Ambito Auc3* (via Bocche)

1. Nell'area individuata in cartografia come ambito Auc3* e non ancora edificata sono ammessi interventi di NC con SC max = 1.202,85 mq e con al massimo n. 12 unità immobiliari.

2. Interventi ammessi: sono ammessi per intervento edilizio diretto solo gli interventi MO, MS, RS, RRC, D. Interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente dalla programmazione del POC attraverso un PUA.

3. Prescrizioni particolari:

- la proprietà si impegna a cedere a titolo gratuito, con rogito entro il 31.12.2010, al Comune di Baricella la proprietà del terreno necessario alla realizzazione del progetto di ampliamento delle vie Bocche e Sant'Anna approvato con delibera di giunta comunale n. 20 del 20.03.2007, permettendone l'occupazione anticipata ai fini della realizzazione della viabilità, alla data di inizio dei relativi lavori;
- la proprietà si impegna a rinunciare all'indennità d'esproprio relativa alla cessione di cui sopra;
- la proprietà si impegna ad acconsentire all'eliminazione del passo carraio esistente di accesso alla zona individuata dalla S.P. San Donato contestualmente alla creazione e realizzazione del nuovo accesso della via Bocche. Non potranno essere creati ulteriori accessi alla S.P. San Donato e alla via Bocche.

4. Ulteriori prescrizioni e parametri edilizi saranno definiti in sede di POC sulla base di specifici accordi art. 18 LR 20/2000.

Art. 4.2.4.2 – Ambito Auc3* (via S. Anna)

1. Nell'area individuata in cartografia come ambito Auc3* e non ancora edificata sono ammessi interventi di NC con SC max = SC dei fabbricati esistenti e accatastati al mappale 2 del foglio 48 con aumento massimo pari al 35% e con al massimo n. 6 unità immobiliari.

2. Interventi ammessi: sono ammessi per intervento edilizio diretto solo gli interventi MO, MS, RS, RRC, D. Interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente dalla programmazione del POC attraverso un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 6.2.6.

3. Prescrizioni particolari:

- la proprietà si impegna a cedere a titolo gratuito, con rogito entro il 31.12.2010, al Comune di Baricella la proprietà del terreno necessario alla realizzazione del progetto di ampliamento delle vie Bocche e Sant'Anna approvato con delibera di giunta comunale n. 20 del 20.03.2007, permettendone l'occupazione anticipata ai fini della realizzazione della viabilità, alla data di inizio dei relativi lavori;
- la proprietà si impegna ad anticipare l'immissione in possesso a favore del Comune dell'area sopra descritta con il diritto del Comune di realizzare le opere necessarie e previste dal progetto di ampliamento delle vie Bocche e S. Anna;

- la proprietà si impegna a rinunciare all'indennità d'esproprio relativa alla cessione di cui sopra;
- la proprietà si impegna ad acconsentire all'eliminazione del passo carraio esistente di accesso alla zona individuata come ambito 'Auc3' nel RUE adottato con D.C.C. n.48 del 15.12.2008, contestualmente alla creazione e realizzazione (a carico del Comune) del nuovo accesso della via S. Anna. Non potranno essere creati ulteriori accessi alla via S. Anna.

4. Ulteriori prescrizioni e parametri edilizi saranno definiti in sede di POC sulla base di specifici accordi art. 18 LR 20/2000.

Art. 4.2.4.3 – Ambito Auc3* (S.P. 5 S. Donato - via Fornace)

1. Nell'area individuata in cartografia (foglio 35 particella 414) come ambito Auc3*, sono ammessi per intervento edilizio diretto solo gli interventi MO, MS, RS, RRC, D. Interventi di nuova costruzione e ricostruzione sono ammessi sulla base di Permesso di Costruire convenzionato oppure Progetto unitario convenzionato.

Interventi ammessi di nuova costruzione (NC) e ricostruzione (RI):

SC max = SC esistente + 20%. Qualora gli interventi di ricostruzione garantiranno la prestazione energetica relativa alla classe 'A' come definita dall'Atto di indirizzo e Coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna sono ammessi gli interventi di RI (demolizione e ricostruzione) con SC max = SC preesistente + 30% e UF max = 0,50 mq/mq.

1bis. Nella rimanente porzione d'ambito (ad esclusione delle aree di cui al comma precedente) individuata come ambito Auc3*, sono ammessi per intervento edilizio diretto solo gli interventi MO, MS, RS, RRC, D. Interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente sulla base di Permesso di Costruire convenzionato.

Interventi ammessi di nuova costruzione (NC):

- Uf max = 0,30 mq
- SP min = 25% della SF
- NP max = 2

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'B' o superiore, come definita dall'Atto di indirizzo e Coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna, l'indice UF di cui sopra è aumentato fino a:

- Uf max = 0,40 mq/mq

2. Prescrizioni particolari:

- la proprietà dell'ambito di cui al comma 1 e 1bis si impegna a realizzare l'accesso all'area dalla via Fornace. Non potranno essere creati accessi alla via S. Donato;
- la proprietà dell'ambito di cui al comma 1 si impegna a mettere a disposizione almeno una unità immobiliare per l'affitto a canone convenzionato o a prezzo convenzionato per la vendita o altro tipo di compensazione definita in accordo con l'Amministrazione.
-

3. Ulteriori prescrizioni e parametri edilizi saranno definiti nella convenzione in sede di Permesso di Costruire.

Art. 4.2.4.4 – Ambito Auc3* (via S. Donato località S. Gabriele)

1. Nell'area individuata in cartografia (foglio 39 parte delle particelle 6 e 7) come ambito Auc3*, sono ammessi per intervento edilizio diretto solo gli interventi MO, MS, RS, RRC,

D. Interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente sulla base di Permesso di Costruire convenzionato.

Interventi ammessi di nuova costruzione (NC):

- Uf max = 0,30 mq
- SP min = 25% della SF
- NP max = 2

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'B' o superiore, come definita dall'Atto di indirizzo e Coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna, l' indice UF di cui sopra è aumentato fino a:

- Uf max = 0,40 mq/mq

2. Prescrizioni particolari:

- la proprietà dell'ambito si impegna a realizzare un parcheggio pubblico, la cui localizzazione sarà stabilita in sede di convenzionamento;
- la proprietà dell'ambito si impegna a migliorare lo svincolo sella via S. donato per la fermata dell'autobus;

3. Ulteriori prescrizioni e parametri edilizi saranno definiti nella convenzione in sede di Permesso di Costruire.

Art. 4.2.4.5 – Ambito Auc1* (via Bonzi – Via Europa)

L'area, individuata in cartografia (foglio 47 particelle 1001, 1002, 1003, 1005, 1006, 131, 929, 932) come ambito Auc1*, è stata oggetto di accordo ex art. 18 tra il comune di Baricella e la proprietà Elena Bergami, che si allega.

nell'area sono ammessi per intervento edilizio diretto solo gli interventi MO, MS, RS, RRC, D. Interventi di nuova costruzione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente sulla base di Permesso di Costruire convenzionato.

Interventi ammessi di nuova costruzione (NC):

	LOTTO E	LOTTO F
Mappali	mq. 4.000	mq. 3.240
Sc esistente	mq. 246,40	esistente da demolire
Sc in ampliamento o nuova costruzione	mq. 300	mq. 1.474,80

3. Prescrizioni particolari:

	LOTTO E	LOTTO F
Standard da cedere		
verde 25mq./100mq.	Mq. 75	mq. 368,70
Parcheggi 15mq./100mq.	mq. 45	mq. 221,22

4. Ulteriori prescrizioni.

	LOTTO E	LOTTO F
Viabilità e accessi	Accesso unico da Via Bonzi	Accesso dalla viabilità di progetto del p.p approvato

		con delibera c.c.n.6 del 28-02-2008
Servizi tecnologici allacciamenti	e Da via Bonzi	Allacci attraverso le nuove utenze di progetto del p.p approvato con delibera c.c.n.6 del 28-02-2008
- note	Lo standard di verde e parcheggi verrà in parte assolto con la realizzazione del marciapiede lungo via bonzi di mq. 48,54	Lo standard verrà ricavato all'interno del lotto L'accesso al lotto avverrà attraverso una viabilità attualmente conteggiata nello standard del P.P. a fianco; tale superficie di mq. 210 verrà ricavata all'interno del lotto F.

Art. 4.2.4.6 – Ambito Auc3* (S.P. 5 San Donato)

1. Nell'area individuata in cartografia (foglio 35 particella 513 e 512 parte), di circa 3979 mq, non ancora edificata, sono ammessi interventi di nuova costruzione sulla base di Permesso di Costruire convenzionato o Progetto unitario convenzionato con:

Uf max = 0,30 mq/mq

SP min = 25% della SF

NP max = 2

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione "B" o superiore, come definita dall'atto di coordinamento 156/2008 della Regione Emilia Romagna, l'indice Uf di cui sopra è aumentato fino a:

Uf max = 0,40 mq/mq.

2. Prescrizioni particolari:

- la proprietà dell'ambito di cui al comma 1 si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale:

l'area di sedime della pista ciclopedonale lungo la S.P. 5 "San Donato", parte dei mappali 506 e 513;

una fascia di 1,5 metri lungo Via Altedo, parte dei mappali 506, 511 e 512;

la superficie necessaria per l'ampliamento del raccordo Via Altedo – S.P. 5 San Donato;

- la proprietà dell'ambito di cui al comma 1 si impegna a realizzare a propria cura e spese il prolungamento del passaggio pedonale fronte del Parco della Resistenza "Cesarino Volta" lungo la S.P. 5 "San Donato" fino alla Via Bianchetta lato interno Conserva, secondo un progetto da presentare alla Giunta comunale per l'approvazione.

4. Ulteriori prescrizioni e parametri edilizi saranno definiti in sede di convenzione e in sede di definizione e progettazione delle aree e delle opere da cedere.

Art. 4.2.4.7 – Ambito Auc1* (Via Bentivogli – Frazione San Gabriele)

1. Nell'area individuata in cartografia con campitura AUC1*, sulla base dell'accordo tra il Comune di Baricella e la Sig.a Tugnoli Anna, sottoscritto in data 05/08/2017 prot. 8508, la superficie fondiaria da considerarsi ai fini edificatori per interventi di nuova edificazione, ampliamenti e ristrutturazione edilizia è pari a mq 1466.

Art. 4.3.1 – Ambiti urbani di sostituzione (ANS_B): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Gli ambiti urbani di sostituzione individuati dal PSC riguardano:

ANS_B.1 e ANS_B.2, localizzati nel Capoluogo in fregio alla via S. Donato;

ANS_B.3 (omissis);

ANS_B.4, localizzato nella Frazione di Boschi in fregio alla via dello Scalone.

2. Negli ambiti urbani di sostituzione gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.

3. Nelle zone ANS_B.n, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività produttive in condizioni di sicurezza e/o per la riduzione degli impatti ambientali.

Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui al precedente comma. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previste nel PUA o nel progetto unitario approvato.

Art. 4.3.2 – Ambiti urbani di potenziale trasformazione urbanistica (ASP*): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Gli ambiti urbani di potenziale trasformazione urbanistica individuati dal PSC riguardano degli ambiti specializzati per attività produttive, per cui si prevede, stante la collocazione urbanistico-territoriale, una potenziale trasformazione urbanistica.

2. Negli ambiti urbani di potenziale trasformazione urbanistica gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.

3. Sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D, AM necessari alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza igienico-sanitaria e per la riduzione degli impatti ambientali.

Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

3bis. La porzione di ambito ASP* cartografata al foglio 35 parte di mappali 61 e 443 può essere utilizzata esclusivamente come piazzale e spazio di manovra. Tale area non esprime alcuna potenzialità edificatoria aggiuntiva.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui al precedente comma. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel PUA o nel progetto unitario approvato.

CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP1)

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC con la sigla ASP1.n, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:

- ASP1.1: ambiti specializzati per attività prevalentemente produttive attuati o in corso di attuazione di rilievo comunale;
- ASP1.2: ambiti specializzati per attività prevalentemente commerciali-alberghiero-direzionali e per lo spettacolo attuati o in corso di attuazione di rilievo comunale;
- zone con destinazione a sede stradale e/o ferroviaria (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art.3.3.2.
- zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all'art. 3.1.2.

Art. 4.4.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti ASP1.1

1. Nelle zone urbanistiche **ASP.1.1** sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- C1, C2, C5, C6, B1, B2.2n, B2.3n, B2.5, B2.6, B2.7, B3.1, B3.2, F1, F5;
- A1, solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, limitatamente ad una SC max di mq. 150 per ciascuna unità produttiva che abbia un lotto di almeno 1000 mq.; le unità immobiliari residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i locali produttivi o di servizio. E' ammessa una SC maggiore solo ove sia già legittimamente in essere.
- B2.1 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.

Nella zona urbanistica ASP1.1a sono previsti esclusivamente i seguenti tipi d'uso:

- C1 limitatamente ad attività di prefabbricazione di manufatti in calcestruzzo, B2.5 limitatamente a materiali edili.

Nella zona urbanistica ASP1.1b è previsto esclusivamente il seguente tipo d'uso:

- F1 limitatamente ad attività di lavorazione di materiali durevoli per ridurne il volume e al loro provvisorio stoccaggio.

E' ammissibile inoltre l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (B2.2n, B2.3n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal P.O.I.C. per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale (ossia max 5.000 mq di SV. per ciascuna zona delimitata da strade o zone diverse).

Per i comparti oggetto di un accordo di programma 'San Gabriele', sono applicabili i parametri edilizi ed ambientali ivi previsti. L'attuazione è subordinata all'approvazione di tale Accordo di Programma.

Per l'ambito ASP1.1 contiguo alla via Marchette è prescritto l'obbligo di accedere a tali aree direttamente dalla via Marchette e non dalla strada provinciale.

Art. 4.4.3 – Interventi ammessi negli ambiti ASP1

1. In tutte le zone ASP1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui al comma successivo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi inoltre gli interventi di CD ai sensi dell'articolo precedente.

2. Nelle zone **ASP1.1** e **ASP1.1a**, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Dopo la scadenza della convenzione, fino a che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma.

Per le zone non interessate da PUA vigenti, sono ammessi gli interventi NC, AM, RI nel rispetto di:

- UF max = 0,50 mq./mq.
- Q max = 50% della SF, ovvero = a Q preesistente se superiore;
- SP minima = 10% della SF

Per la zona ASP1.1b, sono ammessi gli interventi NC, AM, RI nel rispetto di:

- UF max = 0,15 mq./mq.
 - Q max = non richiesto;
 - SP minima = non richiesto.
 - l'accesso all'area dovrà avvenire dalla contigua zona produttiva, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da uno studio di impatto ambientale.
3. Per i nuovi insediamenti all'interno delle zone ASP1.1a e ASP1.1b è vietato l'accesso diretto sulla S.P. San Donato. Tale accesso è ammesso dalla attigua viabilità comunale; è a carico dei soggetti attuatori la eventuale razionalizzazione della medesima viabilità comunale in corrispondenza dell'innesto sulla provinciale.

Art. 4.4.4 – Destinazioni d'uso negli ambiti ASP.1.2

1. Nelle zone urbanistiche **ASP.1.2** sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- B1, B2, B2.7, B4, E1;
- A1, solo per la guardiania o il titolare dell'azienda, limitatamente ad una SC max di mq. 150 per ciascuna attività che abbia un lotto di almeno 1500 mq.; le unità immobiliari residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i locali direzionali/commerciali/produttivi o di servizio. E' ammessa una SC maggiore solo ove sia già legittimamente in essere.

E' ammissibile l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (B2.2n, B2.3n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal P.O.I.C. per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale (ossia max 5.000 mq di SV. per ciascuna zona delimitata da strade o zone diverse).

Art. 4.4.5 – Interventi ammessi negli ambiti ASP1.2

1. In tutte le zone ASP1.2, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui al comma successivo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi inoltre gli interventi di CD ai sensi dell'articolo precedente.

2. Nelle zone **ASP1.2** e , qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Dopo la scadenza della convenzione, fino a che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma.

Per le zone non interessate da PUA vigenti, sono ammessi gli interventi NC, AM, RI nel rispetto di:

- UF max = 0,60 mq./mq.
- Q max = 50% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
- SP minima = 10% della SF

Art. 4.4.6 – Destinazioni d'uso negli ambiti ASP.1.3

1. Nelle zone urbanistiche **ASP.1.3** è previsto in generale il seguente tipi d'uso:

- Archivio Comunale e Deposito Provinciale;

Art. 4.4.7 – Interventi ammessi negli ambiti ASP1.3

1. Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D.

2. Interventi di NC e AM sono ammessi con i seguenti parametri

- SC max = 1.100 mq.
- SP minima = 10% della SF

Sono inoltre applicabili i parametri edilizi ed ambientali previsti dall' accordo di programma di 'San Gabriele'.

Art. 4.4.8 – Interventi ammessi negli ambiti ASPn

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive è ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili entro i seguenti limiti di potenza:

- impianti fotovoltaici e impianti solari termici fino a 20 KW non collocati sul coperto di edifici,
- impianti fotovoltaici e impianti solari termici senza limite di potenza se collocati sul coperto di edifici,
- impianti eolici fino a 60 KW,
- impianti geotermici fino a 100 KW,
- impianti a biomasse: fino a 200 KW,
- impianti a biogas: fino a 250 KW.

2. Impianti di potenza superiore possono essere programmati solo in sede di POC

CAPO 4.5 – TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti Auc, ai sensi dell'art.4.2.2 comma 1, 2 e 3.
3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE.

Art. 4.5.2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP2) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione D. Sugli edifici residenziali sono ammessi inoltre gli interventi NC, AM, RI nel rispetto di
 - Su massima = Su preesistente;
 - Sac massima = 50% della Su.

Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RRC, RE.

CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti definita dal PSC:
 - 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19 della L.R. 20/2000;
 - 2) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'art.A-18 della L.R. 20/2000;.
2. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:
 - a) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
 - b) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
 - c) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC.

Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette (usi D1, D2, D3, D4) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi:

F1.1 (reti tecnologiche), F1.2 (impianti per l'ambiente), F2 (mobilità), F3 (parcheggi), F4 (attrezzature cimiteriali), F7 (opere per la tutela idrogeologica), F8 (aree per fiere e feste temporanee), F9 (aree attrezzate per nomadi), F10 (impianti di trasmissione), B2.6 (distributori di carburanti), C6 (impianti di produzione e trasformazione di energia).
2. Sono disciplinati dal RUE interventi diretti relativi ai seguenti ulteriori usi, solo in quanto siano preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti: A1 (residenza), A2 (residenza collettiva), B2.1 (commercio di vicinato), B2.7 (pubblici esercizi), B3.1 (attività dei servizi), B4.1 (uffici), B4.2, B4.3, B4.4 (attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo), B4.5 (attività sanitarie), B6 (istruzione superiore), E1 (alberghi), E2 attività ricettive extra-alberghiere), E3 (campeggi e villaggi turistici), B5 (servizi collettivi di base), F5 (sedi e attrezzature per la pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile).
3. Per altri usi eventualmente preesistenti sono disciplinati dal RUE interventi diretti, limitatamente agli interventi di manutenzione e ristrutturazione di costruzioni esistenti.
4. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
 - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche (usi D1 e D4) si rimanda al Capo 4.7.
 - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 4.6.3 e 4.6.4.
 - Per gli interventi relativi agli impianti per l'estrazione, lo stoccaggio e la distribuzione del gas si applica l'art. 4.6.5.
 - Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'art. 4.6.6.
 - Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. 4.6.7.

- Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' si applica l'art. 4.6.8.
- Per gli interventi in relazione all'uso F1.2 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'art. 4.6.9.
- Per gli interventi in relazione all'uso F5 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art.4.6.10.
- Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all'uso F7 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'art. 4.6.11.
- Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. 4.6.12.
- Per lo spandimento di fanghi o di liquami si applica l'art. 4.7.12;
- Per gli interventi in relazione all'uso B2.6 (distributori di carburanti) si applica l'art. 3.3.5.
- Per gli interventi in relazione agli usi F1.1 (reti tecnologiche) si applica il Capo 3.4.
- Per gli interventi in relazione all'uso F2 (infrastrutture per la mobilità) si applica l'art. 3.3.6.
- Per gli interventi in relazione all'uso F4 (cimiteri) si applica l'art. 3.5.1.
- Per gli interventi in relazione all'uso F10 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. 3.4.7 e 3.4.8.
- Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'art. 4.6.13

Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.

2. E' ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto:

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi A1 o A2), anche comprendenti attività agrituristiche (D3) e altre funzioni complementari (usi B2.1, B3.1, B4.1)	<p>A1, A2, B2.7, B3.1, B4.1, B4.2, B4.6, B6, D3, E1, E2, B5, F5.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso D1), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sac). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenti (P2) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 3.1.5 (una autorimessa per alloggio), tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p> <p>L'uso B2.1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva preesistente per 150, più uno (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p>
b)	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi	D1, D3, D4.

	D1 o D4): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	E ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a).
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini allevamenti industriali (usi B2.5, B3.2, C1, C2, C3), compreso l'eventuale alloggio annesso	E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto o il cambio d'uso per funzioni agricole (D1, D4). E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi B2.1, B2.7, B4.2, B4.3, E1, E2,), compreso l'eventuale alloggio annesso	B2.1, B2.7, B4.2, B4.3, E1, E2. L'uso B2.1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi B5.1, B5.2)	B4.2, B5, F5.
g)	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso B2.6)	B2.6 (non è ammesso cambio d'uso)

3. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi D) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale

- si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Capo 4.7;
- si stabilisce che deve essere asservito all'edificio un'area di pertinenza che, nei lati confinanti con terreni agricoli, deve avere un'ampiezza minima di 15 metri dalla sagoma dell'edificio; sono fatti slavi eventuali limiti di proprietà preesistenti alla data di adozione delle presenti norme;
- si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

4. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

5. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del RUE, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché non comporti aumento della SC rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.

Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo 4.1.2 per ciascuna categoria di tutela.

Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

	Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	<p>A1, A2, B2.7, B3.1, B4.1, B4.2, B4.5, B6, D3, E1, E2, B5, F5. E' ammesso inoltre l'uso B2.1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva preesistente per 150, più uno (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p> <p>Per gli edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile in aderenza è ammesso il frazionamento in un massimo di 3 unità immobiliari, a condizione che l'intervento conservi la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucatore originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non dei porticati.</p>
b)	Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi	<p>A1, A2, B2.7, B3.1, B4.1, B4.2, B4.3, B4.5, B6, D3, E1, E2, B5, F5.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva preesistente per 150. ; l'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili già parzialmente chiusi, ma non dei porticati.</p> <p>Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.</p>
c)	Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie	E ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio). Per le tettoie e caselle è ammesso il tamponamento su tre lati.
d)	Edifici produttivi: opifici, essiccatoi, fornaci	<p>B1, B2.7, B3.1, B4.1, B4.2, B4.3, B4.5, B6, D3, E1, E2, B5, F5</p> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio</p>
e)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica (volume di sagoma maggiore di 1500 mc.)	<p>A1, A2, B2.7, B3.1, B4.1, B4.2, B4.5, B6, D3, E1, E2, B5, F5.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria; di norma non più di due per ciascun piano abitabile.</p>
f)	Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici	<p>A1, A2, B2.7, B3.1, B4.1, B4.2, B4.5, B6, D3, E1, E2, B5, F5.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva preesistente per 150 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p>
g)	Edifici religiosi	B4.2, B5.1, B5.2.

32. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (è ammessa l'inghiaatura).

3. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto unitario convenzionato che riguardi l'intera corte e che definisca in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza.

4. È vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario delle corti coloniche integre nella loro configurazione, di cui al precedente articolo 4.1.6.. Questi potranno essere recintati al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile, di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno del cancello di ingresso.

5. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo 4.1.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza..

6. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (D1 o D4) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.

Art. 4.6.5 – Impianti per l'estrazione, lo stoccaggio e la distribuzione del gas

1. Per tali impianti sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione e interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nell'ambito delle relative aree di pertinenza come individuate nella Tav. 1 del RUE. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti in aree diverse, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 1 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- MO, MS, RRC, RE, D.

Non sono ammessi cambi d'uso.

2. Interventi di ampliamento possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC..

3. Per gli impianti produttivi per i quali è vigente un PUA sono attuabili tutti gli interventi previsti dal PUA e dalle sue successive varianti.

Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente :

- interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
 - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi B2.7, B4.2, B4.3, E1, E3;
 - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
 - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.6.8 – Attrezzature sportive e ricreative private; recinti e ripari per animali

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per abitazione, per attività agrituristiche (d7) o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (D3) o per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso D2), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una SQ massima di 70 mq (per ciascuna attività), nonché recinti per animali, gabbie e simili.
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
4. Manufatti eccedenti i limiti di cui sopra possono eventualmente essere programmati nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.
5. La realizzazione dei manufatti cui ai commi 1 e 2 non è ammessa nell'ambito periurbano di interesse storico-paesaggistico.

Art. 4.6.9 – Impianti di produzione energia e impianti per l'ambiente

1. Nel territorio rurale è ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili entro i seguenti limiti di potenza:
 - impianti fotovoltaici e impianti solari termici fino a 20 KW non collocati sul coperto di edifici,
 - gli impianti fotovoltaici posti sul tetto degli edifici, o architettonicamente integrati o parzialmente integrati come definiti dal D.M. 19/02/2007, indipendentemente dalla potenza installata;
 - impianti eolici fino a 60 KW,
 - impianti geotermici fino a 100 KW,
 - impianti a biomasse: fino a 200 KW,
 - impianti a biogas: fino a 250 KW.
2. Nel territorio rurale è ammissibile inoltre per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti fotovoltaici e impianti solari termici non collocati sul coperto di edifici sino ad una ST pari a 3.000 mq; ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo va subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione

3. Impianti energetici di potenza superiore possono essere programmati solo in sede di POC.

4. In relazione all'uso F1.2 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

Art. 4.6.10 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi

In relazione all'uso F5 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) e all'uso F9 (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili per nomadi) sono ammissibili in via ordinaria per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.6.11 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici

1. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti all'art. 1.5.17, sono sottoposti a DIA, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.

3. In relazione all'uso F7 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

Art. 4.6.12 – Depositi di materiali a cielo aperto

1. Per depositi all'aperto di materiali a cielo aperto si intende la destinazione di spazi scoperti al deposito di materiali, ivi compreso i materiali edili e di cantiere, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, o al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, (ivi compreso veicoli, rotolottes e simili). Sono escluse da questa definizione le aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti in quanto disciplinate da specifica normativa.

2. Tali depositi non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante; dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.

3. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) ed è soggetto a DIA, ai sensi del precedente art. 1.5.19.

4. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

Art. 4. 6.13 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio esistente' si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno una parte significativa delle strutture portanti perimetrali e almeno una parte del primo solaio (ovvero parte della struttura del coperto se si tratta di edificio ad un solo piano). In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.

2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

- a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela 1 di cui all'art. 4.1.2;
- b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;

Nei casi di cui alle lettere a), c) e d) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

1. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività integrative al reddito agricolo (silvicoltura, offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo, vendita diretta dei prodotti dell'azienda, ecc.).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di Ammodernamento Aziendale (PAA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

2. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.

3. **Superficie agricola utilizzata (SAU)** - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive, misurata sulla mappa catastale sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale.

4. **PAA. - Piano di Ammodernamento Aziendale**, di cui all'art. 6.2.7, formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013 della Regione Emilia-Romagna - Misura 121- Azione 1 –Ammodernamento imprese agricole" (Reg. C.E. 1698/2005).

5. Imprenditore agricolo professionale (IAP)

Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

6. Centro aziendale agricolo

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per la residenza e usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi A1, D1.1, D1.2, D1.3 e D1.5 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 10/11/1981 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3. Nei nuovi interventi di NC, AM, RI il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del SUE, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 10/11/1981 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 10/11/1981 in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, RI e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sac legittimamente in essere.

Art. 4.7.3 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 2.500 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.

Art. 4.7.4 - Interventi di NC, AM, RI per uso A1: abitazioni

1. Condizioni per il permesso di costruire:

La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, RI, NC per uso A1 può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228. Oltre che dai documenti di cui al punto 5 del precedente articolo 4.7.2, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso D1.1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

2. La nuova costruzione (NC) di un edificio abitativo in un'azienda agricola sprovvista di edificio abitativo non è ammessa nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico e negli ambiti agricoli periurbani; è ammessa nell'ambito ad alta vocazione produttiva, alle seguenti condizioni:

- la domanda sia presentata da un imprenditore agricolo professionale (IAP) che sia stato ammesso in graduatoria per l'assegnazione del premio di primo insediamento in quanto "giovane agricoltore" (vedi indirizzi PSRS),
- l'azienda abbia una superficie fondiaria di almeno 6 ha. e sia frutto di frazionamenti o cessione di fabbricati avvenuti non oltre il 23/05/1995.

3. Modalità di attuazione:

per gli interventi di AM e RI: intervento edilizio diretto;

per gli interventi di NC in aziende già provviste di edificio abitativo: intervento edilizio diretto;

per gli interventi di NC in aziende prive di edificio abitativo: PAA;

per la realizzazione di una quota di superficie abitativa aggiuntiva ai sensi del comma 5: PAA.

4. Parametri edilizi per gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 3:

Per tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM valgono i seguenti parametri:

- SC massima edificabile: = 160 mq.

- NP max = 2.

5. Tramite PAA può essere richiesta la realizzazione di una superficie abitativa aggiuntiva di mq. 150, per un totale massimo di mq 260, qualora si dimostri l'esigenza di ospitare un nucleo familiare consanguineo, fino al secondo grado di parentela ("familiare coadiuvante"), che fornisca all'azienda almeno una unità di lavoro a tempo pieno necessaria rispetto al fabbisogno produttivo dell'azienda.

6. La SC edificabile si intende comprensiva:

- di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

La SC può essere distribuita anche in più alloggi, fino a un massimo di tre purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SC in più corpi di fabbrica solo nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo e nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo tutelato nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SC abitativa consentita.

Art. 4.7.5 - Interventi di NC, AM, RI per uso D1.1: fabbricati di servizio

1. Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola:

- per aziende del tutto prive di edifici ad uso D1.1: 6 ha;
- per le altre aziende: 2 ha.

2. Parametri edilizi per tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM:

- SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale = 200 mq per le aziende fino a 2 ha; + 80 mq/ha per gli ettari dal 3° al 10° + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°.
- SC massima edificabile: = 2.000 mq.

3. Modalità di attuazione: per gli interventi entro i parametri di cui al comma precedente: intervento edilizio diretto.

Tramite PAA è possibile:

- superare la SC edificabile in rapporto alla superficie;
- superare la SC massima.

Art. 4.7.6 - Interventi di NC, AM, RI per uso D1.2 (attività zootecniche aziendali) e C3 (attività zootecniche industriali)

1. Per l'uso D1.2 e l'uso C3 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento degli edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili. Interventi che non rientrano in tali limiti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

Art. 4.7.7 - Interventi di NC, AM, RI per uso D1.3: attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici

Fermo restando che le attività di cui all'uso D1.3 possono essere svolte anche negli edifici ad uso D1.1, in relazione all'uso D1.3 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC, AM e RI possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.7.8 - Interventi di NC, AM, RI per uso D1.4: serre fisse.

1. Modalità di attuazione:

- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.

2. Parametri edilizi:
 - SF minima dell'unità agricola: 2 ha;
 - UF max = 0,35 mq/mq;
 - SQ massima = 10.000 mq
3. Tramite PAA è possibile:
 - superare la SQ massima.

Art. 4.7.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso C2: impianti di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici, di tipo industriale

1. Per l'usi C2 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC, AM e RI possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art.4.7.10 - Interventi di AM, RI per uso D4.: Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale.

1. Per l'uso D4 sono ammessi in via ordinaria nel RUE interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi di ampliamento in altezza di immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti.
2. Interventi NC, AM e RI possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.7.11 - Interventi di NC, AM, RI per uso C6: impianti di produzione energetica

1. Oltre a quanto consentito in generale ai sensi dell'art. 4.6.9, per le unità agricole è ammissibile nelle aziende agricole la realizzazione di impianti aziendali (uno per azienda) o interaziendali in forma associata, di produzione energetica alimentati in prevalenza da biomasse di origine agricola, entro il limite di potenza di 1,0 MW. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione. Impianti di potenza superiore o impianti di produzione energetica da altre fonti rinnovabili possono essere programmati solo in sede di POC.

Art. 4.7.12 – Spandimento di fanghi o liquami

1. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica o di fanghi è ammesso nel rispetto delle disposizioni sovraordinate che regolano la materia (Piano di spandimento) rispettando comunque le seguenti distanze minime:
 - m. 100 da abitazioni;
 - m. 300 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto dei ambiti specializzati per attività produttive).

TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ URBANA

CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:

- il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
- i prospetti dei fabbricati, le loro coperture;

Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici, le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 4.1.

2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.

3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

4. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente del SUE, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.

5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.

6. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta a DIA. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di parere del SUE, sulla base di adeguate campionature in loco.

2. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della C.Q.

3. Il Comune si riserva la possibilità di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso il SUE, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.

4. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

5. In tutto il territorio comunale, a salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti, è vietata la chiusura di balconi e terrazzi visibili da spazi pubblici con infissi vetrati. Le chiusure di detti balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo sulla base di un progetto riferito ad una intera facciata condiviso da parte di tutti i proprietari del fabbricato.

6. Nel territorio rurale le facciate dei nuovi edifici possono essere rifinite in mattoni a vista o in intonaco di malta di calce tinteggiato. Con parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio C.Q., sono ammesse rifiniture diverse nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante l'impianto di filari di alberature ad alto fusto al contorno

Art. 5.1.3 – Coperture

1. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo parere favorevole della C.Q. e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

2. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio C.Q., sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante l'impianto di filari di alberature ad alto fusto al contorno.

3. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE, AM non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50.

4. Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.

Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,15, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.

3. Negli edifici preesistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e non ricadenti nei centri storici, sono ammessi i seguenti aggetti, solo in quanto preesistenti:

- aggetti di non più di m. 0,30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo;

- oggetti fino a non più di m. 1,50 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali oggetti dovrà essere arretrato di almeno m. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m.2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4.50 sul piano stradale.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,5.
5. Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, il Responsabile del SUE, su parere conforme della C.Q., può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s. m.i.) e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.), nonché le prescrizioni richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:
- ml.1,00 nel caso di recinzioni in muratura piena;
 - ml.1.50 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a ml.0.40, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro similare.
- Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.
- I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml.8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml.5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml.0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.
3. Le recinzioni interne di nuova costruzione non devono superare i 3,00 ml. Dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre prospicienti le costruende recinzioni, qualora cieche e poste a meno di ml.3.00 dalle stesse. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti.
4. In tutte le zone le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate; sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento e in materiale plastico.
5. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.
6. Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe di altezza non superiore a m.1,20 in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o

pilastrini in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. E' ammessa la realizzazione di recinti per animali, ~~anche di diversa tipologia~~ con ~~altezza massima non superiore a metri 2,00~~ ~~purché non ricomprendano edifici~~. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

Art. 5.1.6 - Autorimesse

1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa solo qualora la soluzione venga ritenuta decorosa in relazione al contesto su parere della Commissione Qualità di cui al Capo 6.1.

2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. 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. 5.1.8 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.

2. In base al suddetto criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; 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 su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.

4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).

5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.

6. I pannelli solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:

a) sulla copertura dell'edificio

- b) sulle facciate solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
- c) nell'ambito dell'area di pertinenza solamente se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, oppure a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.

Per gli edifici nei centri storici e per quelli, tutelati, anche esterni ai centri storici, le modalità e condizioni di installazione sono demandate al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

7. I motori degli impianti di climatizzazione possono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su spazi di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. Negli edifici compresi nel centro storico o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico l'installazione di tali impianti è comunque soggetta al parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio e non deve comportare modifiche murarie nelle facciate principali prospicienti la pubblica via o su zone di uso pubblico.

Art. 5.1.9 – Vetrine e serrande

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere con modifica di forme o colori o materiali costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS) soggetto a DIA. Con la DIA dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

Art. 5.1.10 –Chioschi ed edicole

1. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, in genere posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.30.
2. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e facilmente rimovibili, come quadroni in ghiaietto lavato su sabbia, mattonelle di cemento autobloccanti o semplice strato di ghiaia in natura.
3. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
4. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq.6.

5. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.

6. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successi ampliamenti.

7. La realizzazione di chioschi o edicole costituisce intervento di Nuova Costruzione da sottoporre al parere della C.Q.. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.

8. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.

9. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.

Art. 5.1.11 – Depositi di materiali a cielo aperto

1. Per depositi all'aperto di materiali a cielo aperto si intende la destinazione di spazi scoperti al deposito di materiali, ivi compreso i materiali edili e di cantiere, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, o al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, (ivi compreso veicoli, rotolottes e simili). Sono escluse da questa definizione le aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti in quanto disciplinate da specifica normativa.

2. Tali depositi non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante; dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.

3. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) ed è soggetto a DIA, ai sensi del precedente art. 1.5.19.

4. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

CAPO 5.2 DISTANZE

Art. 5.2.1 - Distanza da un confine

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
2. Non si considerano nella misura della distanza, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile:
 - i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90;
 - gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50;
 - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50.
3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
 - D1 = distanza dal confine di proprietà, intendendo il confine dell'area complessiva di proprietà degli aventi titolo, considerati nel loro insieme,
 - D2 = distanza dal confine di una strada o da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), nonché per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1)

1. Negli interventi MO, MS, RRC, RS:
 - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento)
2. Negli interventi di RE:
 - D1 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
3. Negli interventi di NC, RI, AM e nella generalità dei casi:
 - D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi H minore o uguale di 10 m.
 - D1 maggiore o uguale a m.(H -5,00) per edifici aventi H maggiore di 10 m

4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi RI, AM e sopraelevazione sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con scrittura privata ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo.

5. In base ad un accordo con la proprietà confinante, con scrittura privata ed allegato ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

Art. 5.2.4 - Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico(D2)

1. Il confine che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita un'area privata con aree destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale).

2. Per la distanza D2 i valori minimi da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Art. 5.2.3, mentre non è applicabile il comma 5.

3. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo (2), negli interventi di NC, RI, AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

- m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
- m. 5 per le altre strade urbane locali;

è tuttavia ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi o in caso di sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

Per gli edifici preesistenti, gli interventi che comportano ispessimento delle chiusure verticali esterne per finalità di isolamento possono derogare dalle misure suddette per un massimo di m. 0,20.

4. Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell'ambito di un intervento urbanistico o edilizio, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra. Pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree.

Art. 5.2.5 - Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)

1. Si definiscono *chiusure verticali* di un edificio le sue *pareti perimetrali* (verticali o sub-verticali; vedi articolo 1.2.14, punto 2 e sue note), nonché i relativi *infissi*. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune '*pareti*' nel significato del termine più generale 'chiusure verticali'.

2. Si definisce convenzionalmente *distanza fra due edifici* (o *distacco*) il raggio del cerchio minimo che con centro in qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta di un edificio vada a congiungersi con un qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta dell'altro. La distanza minima fra due edifici non aventi pareti antistanti è di m. 3,00..

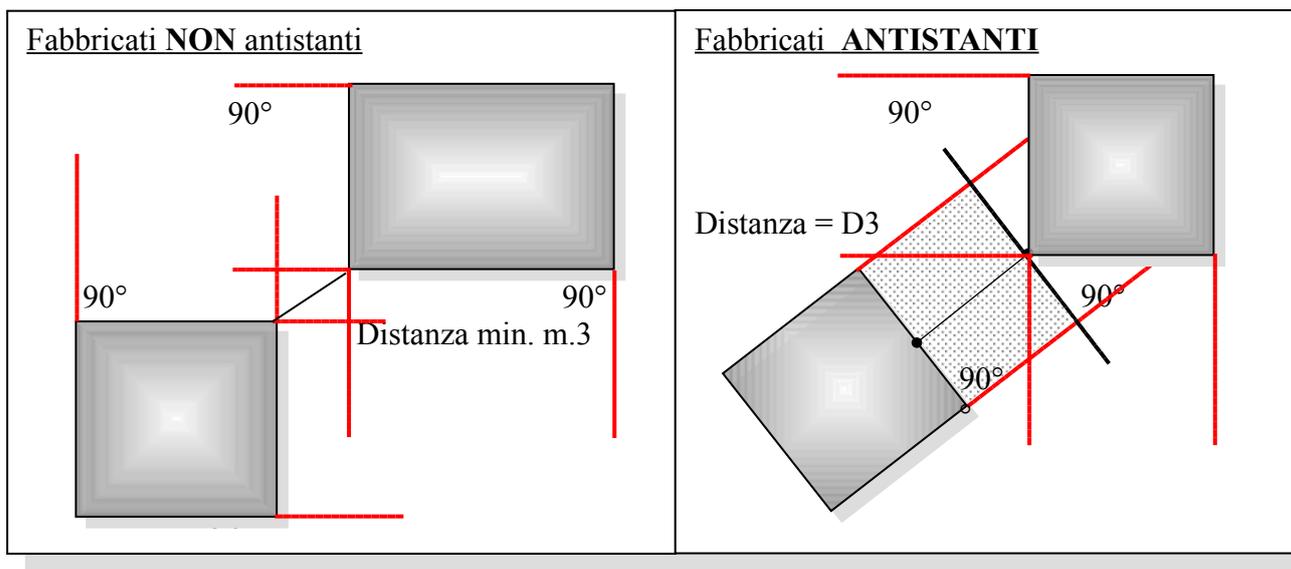
3. Si definisce *parete* (o porzione di parete) *antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti

della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente (e non infinita).

4 Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici* (D_e), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto (1).

5. Nella misura della distanza fra due edifici e fra pareti antistanti di due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art. 5.2.1.

6. La distanza D_3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.



7. Negli interventi MO, MS, RRC, RS (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):

- D_3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

8. Negli interventi di RE (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):

- D_3 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

9. Negli interventi di NC, RI, AM: quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m.. 12,00:

- D_3 maggiore o uguale a m.. 10,00;

quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00:

- D_3 maggiore o uguale a m.. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m..

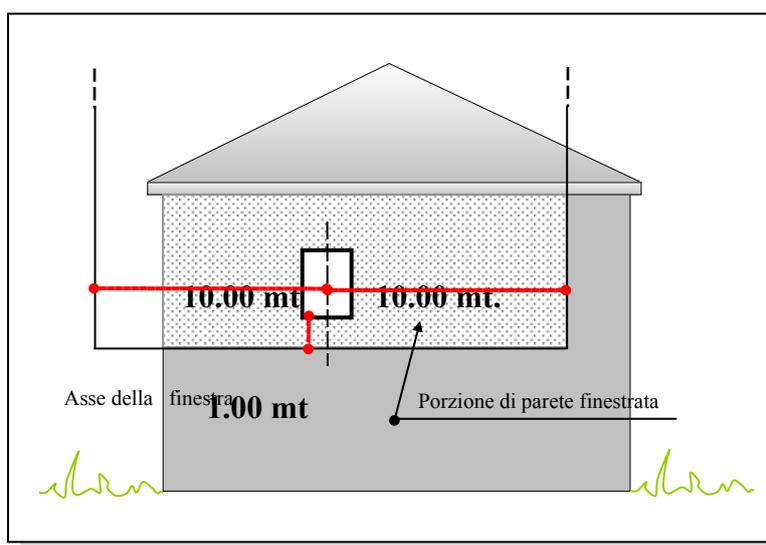
10 Negli interventi di NC, RI, AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D_3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al punto 9 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

11. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

12. In deroga al precedente comma 9, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e un edificio accessorio pertinenziale di altezza H inferiore a m.3,00 è ammessa una distanza minima di m.3,00.

13. Nei casi di cui ai commi 8 e 9 qualora entrambi le pareti prospicienti o le porzioni di parti prospicienti) non siano finestate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 3,00.

14 Per porzione di parete finestrata si intende la porzione del prospetto dell'edificio, su cui sia presente una finestra avente i requisiti di veduta come definita all'art.900 e seguenti del Codice Civile, delimitata come indicato nella seguente figura.



15. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

Art. 5.2.6 - Deroghe alle distanze

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 5.2.3, 5.2.4 e 5.2.5 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art. 6.4.10);
- b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 5.2.3 e 5.2.5 nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dalla C.Q. e dal responsabile del SUE.

NOTE AL CAPO 5.2

- (1) Se il perimetro della superficie coperta in quel punto fosse costituito da una linea curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).
- (2) Salvo successive modificazioni le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, 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:

60 m per le strade di tipo A;

40 m per le strade di tipo B;

30 m per le strade di tipo C;

20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'Art. 3, comma 1, n. 52 del codice;

10 m per le "strade vicinali" di tipo F;

2bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste 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;

2ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

5 m per le strade di tipo A, B;

3 m per le strade di tipo C, F;

2quinq. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine, stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Art. 27 (Art. 17 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto delle curve fuori dai centri abitati)

- La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
- nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'Art. 26;
- nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'Art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28 (Art. 18 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)

- Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni 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 D.
2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
 3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:
 - 30 m per le strade di tipo A;
 - 20 m per le strade di tipo D ed E;
 - 10 m per le strade di tipo F.
 4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - 3 m per le strade di tipo A;
 - 2 m per le strade di tipo D.
 5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

Art. 5.3.1 – Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa

1. L'installazione o modifica delle opere sottoelencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configura come intervento edilizio in senso stretto e non è soggetta a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione di natura amministrativa:

- tende e frangisole, nei casi di cui all'art. 5.3.3 (oggetto su suolo pubblico);
- insegne e mezzi pubblicitari;

- monumenti, cippi e targhe commemorative;
- bacheche e vetrinette, espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali;

- addobbi;

- manufatti temporanei e stagionali;
- paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;

2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.

Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda devono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.

3. Il responsabile del Procedimento può:

- a) dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
- b) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
- c) richiedere il parere preventivo della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, nel caso l'intervento riguardi un immobile tutelato o un immobile ricadente nel centro storico, e comunque nel caso ove lo ritenga utile in relazione alle caratteristiche dell'intervento.

4. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato del provvedimento motivato di rifiuto.

5. Le suddette opere non sono soggette alla disciplina dello Sportello Unico dell'Edilizia.

6. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata richiesta della occupazione.

7. L'Amministrazione Comunale si dota di uno specifico "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e mezzi pubblicitari e le occupazioni di suolo pubblico" per disciplinare: le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione e i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.

8. Nelle more dell'approvazione di detto Regolamento si applicano in via transitoria le disposizioni degli articoli seguenti del presente Capo 5.3. Per tutti gli edifici nei centri storici e per quelli tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, le norme del presente capo si applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.4.

Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.

3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.

4. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

Art. 5.3.3 – Tende e frangisole

1. Le tende esterne in oggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.

2. In una stessa unità architettonica le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.

3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml.2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. . In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml.5,10 dal suolo.

4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di oggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.

5. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in guisa da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.

6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.

7. L'installazione o modifica di tende e frangisole è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1 quando aggettano sul suolo pubblico; negli altri casi l'installazione di tende e frangisole è attuabile senza autorizzazione nel rispetto delle precedenti disposizioni.

Art. 5.3.4 – Insegne e mezzi pubblicitari

1. I mezzi pubblicitari sono definiti dall'art.47 del D.P.R. 495 del 16/12/1992.

2. Nei centri abitati, nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.

3. Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto, non potranno essere installati cartelli pubblicitari.

4. Le insegne di esercizio dovranno essere di norma installate entro il vano murario delle aperture degli esercizi stessi; potranno inoltre essere installate insegne a bandiera orizzontale, verticale, a tetto, su pensiline, su supporti metallici ecc.

5. Con l'esclusione degli edifici nei centri storici e di quelli tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico, solo per eventuali esercizi privi di aperture o vetrine sulla pubblica via sono ammesse vetrofanie (scritte su vetri) delle finestre o insegne collocate su parti diverse delle facciate.

6. Le insegne di esercizio a bandiera, ove ammesse, poste all'esterno di edifici dotati di marciapiede sopraelevato dalla sede stradale, dovranno essere collocate ad almeno 3,00 m. dal suolo, a partire dal bordo inferiore. Quelle installate in strade prive di marciapiede, dovranno essere poste in opera al almeno 5,10 m. dal suolo. Le sporgenze dalla facciata dovranno essere contenute in:

a) cm.50 per le strade di larghezza inferiore a 5,00 m.;

b) cm.75 per le strade di larghezza superiore a 5,00 m.

7. L'aggetto dell'insegna a bandiera dovrà comunque essere sempre inferiore al filo esterno del marciapiede di almeno 30 cm.

8. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, non dovranno superare la superficie di 3,00 mq. ad eccezione delle insegne di esercizio poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli o in aderenza ai fabbricati, che possono raggiungere la superficie di 10,00 mq.; qualora la superficie di ciascuna facciata dell'edificio ove ha sede l'attività sia superiore a 100 mq., è possibile incrementare la superficie dell'insegna di esercizio nella misura del 10% della superficie di facciata eccedente 100 mq., fino al limite di 20,00 mq.

9. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, dovranno distare dal limite della carreggiata di almeno 1,50 m.

10. Il bordo inferiore dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari, ad eccezione degli impianti pubblicitari di servizio, posti entro i centri abitati, deve essere, in ogni suo punto ad una quota non inferiore a ml.2.20 rispetto a quella della banchina stradale o del marciapiede misurata nella sezione stradale corrispondente.

11. Entro i centri abitati ai cartelli ed agli altri mezzi pubblicitari collocati in posizione parallela al senso di marcia dei veicoli e posti in aderenza, per tutta la loro superficie a fabbricati, o comunque posti a distanza non inferiore a 1.50 m. dal limite della carreggiata, non si applicano le norme di cui all'art.51 comma 4 e quelle di cui al comma

3 lett. c) del D.P.R.495/92, sempre che siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs. 285 del 30.04.1992; in questi casi non sono rispettate inoltre le distanze indicate al comma 4 del medesimo articolo, ad eccezione di quelle relative alle intersezioni.

12. Le sorgenti luminose, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari luminosi installati entro i centri abitati, dovranno avere una sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale. Particolare cautela sarà adottata nell'uso dei colori, specialmente del rosso e del verde, e del loro abbinamento, al fine di non generare confusione con la segnaletica luminosa stradale, specialmente in corrispondenza e in prossimità delle intersezioni. Nel caso di intersezioni semaforizzate, ad una distanza dalle stesse inferiore a 50 m., dentro i centri abitati è vietato l'uso dei colori rosso e verde nelle sorgenti luminose, nei cartelli, nelle insegne di esercizio e negli altri mezzi pubblicitari posti a meno di m.1,50 dal bordo della carreggiata, salvo motivata deroga da parte dell'Amministrazione Comunale.

13. La croce rossa luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.

14. Entro i centri abitati, per gli impianti pubblicitari di servizio costituiti da paline e pensiline di fermata autobus, e di transenne parapetonali recanti uno spazio pubblicitario con superficie inferiore a 3 mq., si applicano le seguenti distanze, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs. 285/92:

- a) 1,50 m. dal limite della carreggiata;
- b) 25 m. dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;
- c) 30 m. prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
- d) 25 m. dopo i segnali stradali di pericolo e prescrizione;
- e) 25 m. prima dei segnali di indicazione;
- f) 25 m. dopo i segnali di indicazione;
- g) 3,00 m. dal punto di tangenza delle curve come definite dall'art.3 comma 1 punto 20) del D.Lgs. 285/92;
- h) 30 m. prima delle intersezioni;
- i) 25 m. dopo le intersezioni;
- j) 100 m. dagli imbocchi delle gallerie.

15. Le distanze si applicano nel senso delle singole direttrici di marcia.

16. Nel caso in cui lateralmente alla sede stradale e in corrispondenza del luogo in cui viene chiesto il posizionamento di impianti di pubblicitari di servizio di cui sopra, già esistenti a distanza inferiore a 1,50 m. dalla carreggiata, costruzioni fisse, muri, di altezza non inferiore a 3 m., è ammesso il posizionamento stesso in allineamento con la costruzione fissa o con il muro. Non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.

17. Nei centri abitati, le transenne parapetonali non dovranno superare la superficie di 3,00 mq., con spazi pubblicitari di superficie massima 1,50 mq., dovranno essere realizzate nelle loro parti strutturali con materiale non deperibile e resistente agli agenti atmosferici, dovranno avere sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale e dovrà tener conto del circostante contesto storico-architettonico, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs. 285/92.

18. Entro i centri abitati è vietata la collocazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile, aventi un periodo di validità inferiore a 5 minuti, in posizione trasversale al senso di marcia dei veicoli.

19. La collocazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario. Nell'interno dei centri abitati l'autorizzazione è rilasciata dal Comune previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.

20. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari in prossimità, nelle aree o su edifici tutelati come beni culturali, salvo autorizzazione da parte della competente soprintendenza. E' altresì vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari nell'ambito o in prossimità di beni paesaggistici di cui all'art. 134 della D.lgs. 42/2004, salvo autorizzazione ai sensi dell'art. 153 del citato decreto.

Art. 5.3.5 –Targhe

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.

2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici particolari quali lesene, colonne ecc.

3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml.0.80x1.20.

4. Non è soggetta ad autorizzazione amministrativa l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm.40x40, purché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti. Per targhe di dimensioni eccedenti quelle del comma 2 si applica l'art. 5.3.1. L'installazione di targhe è attuabile senza autorizzazione nel rispetto delle precedenti disposizioni.

Art. 5.3.6 –Monumenti e targhe commemorative

1. I progetti per nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1, sia che sorgano su area privata che pubblica.

2. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

Art. 5.3.7 –Bacheche e vetrinette, espositori mobili di merci

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione.

2. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette nonché espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445 e s.m.i., del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.

Art. 5.3.8 - Erogatori automatici di prodotti o servizi

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da

suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:

- a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
- b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
- c) verifica delle condizioni di sicurezza;
- d) verifica di reale utilità pubblica.

2. L'installazione dei medesimi oggetti su suolo privato non è soggetta a procedure autorizzative.

Art. 5.3.9 –Addobbi

1. Gli addobbi tesi sopra la sede stradale potranno essere autorizzati solo per periodi determinati e limitati, con precisa esclusione di autorizzazioni permanenti.

2. Gli addobbi, fuori dai centri abitati, potranno essere posti in opera previa autorizzazione dell'Enti proprietario o gestore della strada su cui saranno collocati. La materia è comunque regolamentata dall'art.23 del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i..

3. L'Amministrazione potrà negare l'autorizzazione anche temporanea in funzione dei luoghi ove venisse proposta la collocazione dell'addobbo. In particolare non potrà essere rilasciata autorizzazione ove l'addobbo impedisca la fruizione prospettica delle emergenze architettoniche e paesaggistiche.

4. In ogni caso tali addobbi dovranno essere saldamente assicurati e dovranno essere posizionati nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.

5. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da una planimetria da cui risulti l'ubicazione proposta, la documentazione fotografica dei luoghi e da una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica statica degli eventuali sostegni verticali (pali, lampioni, ecc.) a cui detti elementi sono fissati, nonché dalla documentazione prevista dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.

6. Nel caso di luminarie o altri addobbi collegati a linea elettrica, dovrà essere presentata, prima della loro messa in funzione, la dichiarazione di conformità di cui alla Legge 46/90 e s.m.i., sottoscritta dall'installatore abilitato ai sensi di legge.

Art. 5.3.10 –Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato

1. Possono essere realizzati pergolati o 'gazebo', in numero massimo di uno per unità immobiliare abitativa, esclusivamente con struttura leggera, in legno, metallo o ghisa, assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- h. max esterna = ml.3.00;
- superficie coperta max = mq.16;
- la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
- la struttura non può essere tamponata

Non sono ammesse coperture rigide impermeabili

2. Possono essere realizzate casette per il gioco dei bambini o per ricovero attrezzi da giardino ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per unità edilizia abitativa, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- altezza massima in gronda = ml.1.80;
- superficie in pianta (sedime) massima = mq.6;
- struttura amovibile; in legno, di forma regolare con copertura a una o due falde.

3. Possono essere realizzati barbecue in muratura in numero massimo di uno per unità immobiliare abitativa, di altezza massima = ml.3.00.

4. Possono essere installate piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, nonché realizzati campi da bocce singoli o altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra.

5. Il posizionamento di manufatti precedenti commi 1, 2 e 3 in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.

6. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4 in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del RUE, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4 non è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico.

7. Pergole, gazebo, casette in legno e piscine con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi 1 e 2 si configurano come costruzioni e sono soggette pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

8. La realizzazione di elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato è attuabile senza autorizzazione nel rispetto delle precedenti disposizioni.

Art. 5.3.11 –Manufatti temporanei stagionali

1. È soggetta al regime dell'Autorizzazione Amministrativa l'installazione, su suolo pubblico o privato, di strutture temporanee, anche tamponate, ma completamente e facilmente amovibili, a servizio di attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere. Tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada e non devono interessare aree sia pubbliche che private destinate alla sosta; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio; la tamponatura della struttura portante è ammessa con materiali trasparenti o traslucidi; anche 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. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.

2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale). Le autorizzazioni relative potranno avere durata non superiore a 200 giorni.

3. Entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi. L'autorizzazione è rinnovabile solo dopo un congruo periodo dallo smontaggio..

4. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del "Regolamento per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

TITOLO VI - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

CAPO 6.1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 6.1.1 - Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, di interventi riguardanti edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché ai fini della determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte III Titolo 1° (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, C.Q. (Commissione Qualità).

2. Nel campo urbanistico, la C.Q. esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti:

- Strumenti Urbanistici Preventivi e loro varianti;
- Strumenti Urbanistici Attuativi e loro varianti;

3. Nel campo edilizio la C.Q. esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e sulla qualità del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

4. Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della C.Q. i seguenti interventi edilizi:

a)

ogni intervento soggetto al rilascio del Permesso di Costruire

b)

gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) in edifici non tutelati

c) gli interventi che riguardino immobili ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo II del D.Lgs n. 42/2004 Parte III Titolo 1°;

d) gli interventi riguardanti opere pubbliche;

5. La CQ, all'inizio del suo mandato, può formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi può definire fra l'altro:

- a) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.Q. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
 - b) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
 - c) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
6. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale. Qualora le C.Q. che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

Art. 6.1.2 - Composizione e nomina

1. La C.Q. è composta:

- a) dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, in qualità di Presidente;
- b) da un minimo di n. 3 componenti fino ad un massimo di n. 6 componenti nominati dalla Giunta Comunale, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, di norma esterni all'Amministrazione Comunale.

2. La C.Q. è nominata con atti di Giunta comunale e dura per la carica del mandato amministrativo ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della C.Q. restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione. Il presidente individua per i casi di assenza o impedimento o in attesa di formale nomina, uno o più sostituti tra i dipendenti del Settore in possesso di idonea professionalità. Nel caso in cui il Comune non abbia provveduto a nominare la C.Q. e qualora lo ritenga opportuno, si potrà avvalere della Commissione Unica per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio dell'Unione dei Comuni Terre di Pianura, qualora istituita.

3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

4. Non possono far parte della C.Q. i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.

5. Il personale tecnico dipendente dell'Amministrazione, cui sia demandata la competenza ad esprimere i pareri in materia edilizia non può partecipare alla votazione inerente l'esame dei progetti ricadenti in zone assoggettate a vincolo paesaggistico ambientale. Assumerà le funzioni di presidente il membro a tale fine nominato dalla Commissione stessa.

5-7-6. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

= I Presidente nomina un Segretario della C.Q., che non ha diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della C.Q. il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

8. Ai membri è attribuito un gettone di presenza determinato dal Comune in rapporto all'attività loro richiesta.

Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità

1. La C.Q. si riunisce, di norma, almeno una volta al mese. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide in prima convocazione se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente; sono valide in seconda convocazione, la quale deve

essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre membri, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla C.Q. dal responsabile del procedimento. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della C.Q., il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge 241/90.

3. La C.Q., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:

- a) esigenza di acquisire ulteriori elementi;
- b) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q. per chiarimenti;
- c) esigenza di sopralluogo.

4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la C.Q. provvede in ogni caso alla formulazione del parere.

5. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla C.Q., la quale decide in merito a maggioranza.

6. Trascorsi 30 giorni dalla data in cui il progetto è stato posto per la prima volta all'ordine del giorno, ovvero 45 giorni nel caso in cui la C.Q. abbia proceduto ad un supplemento di istruttoria nei termini di cui al comma 3, il responsabile del procedimento procede ai sensi degli artt. 6.4.6 e 6.4.7.

7. La C.Q. esprime: parere favorevole, parere favorevole con osservazioni o suggerimenti, o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

8. I membri della C.Q. non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della C.Q., motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale o esecutiva, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.

9. Delle adunanze della C.Q. viene redatto apposito verbale dai membri presenti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Sui disegni di progetto viene apposta la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ", completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. I pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, presso il SUE.

CAPO 6.2 –PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI

Art. 6.2.1 –Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi, salvo i Piani di investimento Aziendale di cui al succ. art. 6.2.7 devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- b) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983; l'indagine deve comprendere una prova penetrometrica ogni 1500 mq di superficie territoriale;
- c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- d) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- e) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- f) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto, numerazione delle unità di intervento, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; spazi di parcheggio per biciclette, posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati,
- g) planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;
- h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- i) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC;
- l) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- m) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa; si richiama in proposito il rispetto delle norme di cui all'art. 6.9.14 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;
- n) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi

edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;

- o) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC., e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- p) dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; in area dichiarata sismica.
- q) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
- r) schema di convenzione urbanistica.

2. Alla richiesta deve essere allegato, ai sensi dell' ex art. 37 della L.R. 31/2002, il parere del competente ufficio provinciale ai fini della compatibilità con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio. Oltre agli elementi geomorfologici, gli aspetti fisici del territorio che influiscono sulla pericolosità locale comprendono le caratteristiche geologiche, geotecniche ed idrogeologiche che possono determinare instabilità dei versanti, effetti di amplificazione del moto sismico, addensamento e liquefazione.

3. Il parere di cui al comma 2 va reso prima dell'approvazione dello strumento urbanistico, entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale. In caso di inutile decorrenza del termine, il Responsabile del procedimento convochi una conferenza di servizi. Nel caso in cui, in sede di conferenza di pianificazione, il Servizio Tecnico di Bacino fornisca indicazioni che soddisfano il contenuto del parere in questione, ai fini dell'approvazione dello strumento urbanistico, può farsi mero rinvio, in sede di espressione del parere medesimo, alle indicazioni stesse.

4. Le valutazioni connesse al parere di compatibilità dovranno essere approfondite e sviluppate in sede di adempimenti richiesti ai sensi del comma 4 dell'art. A-2 della L.R. 20/2000 e all'art. 10 della L.R. 35/1984, modificato con la L.R. 40/1995 in ordine alle analisi di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione su cui si devono basare gli strumenti urbanistici.

5. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA), nei casi previsti all'art. 6.2.2, e gli ulteriori elaborati tecnici richiesti ai sensi dell'art. 5.8 del PSC, in particolare la verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.

6. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai punti f) e m) del comma 1.

7. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n),
- le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa dell'attuatore, dietro formale richiesta di scomputo degli oneri ai sensi del D.Lgs. 163/2006, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
- nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

8. Alla proposta di PUA possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

- Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
- Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
- Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.
- Parere preventivo dell'Azienda USL, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 4/5/1982 n.19 e succ. modificazioni
- Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

9. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 6 devono essere presentati in cinque copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco.

Art. 6.2.2 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi, con esclusione di quelli che riguardano aree che ai sensi della zonizzazione acustica sono classificate (o classificabili) in classe V o VI.
2. Sulla base della Zonizzazione acustica vigente, il PUA può suddividere l'area di intervento in più classi di zonizzazione acustica, in funzione delle diverse destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali,).
3. Sulla base della DPCA, il PUA deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente, eventualmente articolata nei termini di cui al secondo comma.
4. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali

(riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie

Art. 6.2.3 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.

2. Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'Art. 6.9.1), ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.

3. A seguito della presentazione della domanda, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

4. Il responsabile del procedimento verifica;

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) che la proposta di Piano sia conforme al PSC vigente;
- d) se la proposta di Piano sia conforme al POC vigente ovvero comporti varianti;
- e) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 5 dell'art. 6.2.1.

5. Lo Sportello unico valuta inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale.

- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
- c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

6. Il responsabile del procedimento:

- a) svolge personalmente le verifiche di cui al comma 4;
- b) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
- c) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 5;
- d) provvede a richiedere il parere di competenza della C.Q..

7. Entro il termine di giorni 15 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono

dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

8. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

9. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 ed acquisito il parere della C.Q., provvede:

- a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla C.Q. e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

10. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

11. Qualora il PUA contenga:

- planimetria di progetto e sezioni e profili (di cui alle lettere f e g dell'art. 6.2.1 comma 1, in scala 1:500 per gli insediamenti produttivi e in scala 1:200 per gli insediamenti residenziali e terziari;
- rappresentazione planivolumetrica in assonometria o in prospettiva, a colori;
- simulazione fotografica dell'inserimento nel contesto da punti di vista realistici;
- indicazioni vincolanti sufficientemente dettagliate sulle sagome degli edifici, sulle finiture e colori delle facciate, sulle tipologie, materiali e colori delle coperture, sulle tipologie e colori delle recinzioni, sul progetto del verde.

Il responsabile dello Sportello unico, a condizione che ciò sia stato espressamente richiesto dal proponente e con parere favorevole della C.Q., propone al Consiglio Comunale l'approvazione del PUA con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità del PUA, sono assoggettati a DIA anziché a permesso di costruire.

Art. 6.2.4 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica

1. Per i PUA di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione.

2. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti ed al parere della C.Q..

3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.

Art. 6.2.5 – Approvazione e validità dei PUA

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni

30 consecutivi. Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.

2. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

3. I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

4. I PUA che comportino varianti al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000..

5. Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.

6. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi

7. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.

8. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

9. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

10. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile dello Sportello unico, dopo il favorevole collaudo di opere di urbanizzazione per un valore pari al almeno il 60 % del totale previsto in convenzione, autorizza lo svincolo del 50% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile dello Sportello unico autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione.

Art. 6.2.6 – Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione

1. I "Progetti unitari convenzionati" possono tenere luogo dei Piani urbanistici attuativi nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC.

2. I documenti costitutivi del Progetto unitario convenzionato sono i medesimi di cui all'art. 6.2.1. Il progetto unitario convenzionato può contenere anche i documenti e gli elaborati per il permesso di costruire, di cui al capo 6.4, nel qual caso la sua approvazione e la firma della convenzione comportano contestualmente il rilascio del permesso di costruire.

3. Per la domanda e per la procedura di valutazione dei progetti unitari convenzionati si applicano le norme di cui ai commi da 1 a 8 dell'art. 6.2.3.

4. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del

procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 dell'art. 6.2.3 ed acquisito il parere della C.Q., provvede:

- a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione;
- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla C.Q. e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 8 dell'art. 6.2.3 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

6. Nella delibera di approvazione del progetto e della proposta di convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Nel caso di progetto convenzionato con valore ed effetti di permesso di costruire i tempi di attuazione sono quelli di validità del permesso di costruire. L'avvio dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore. Si applicano inoltre i commi 9 e 10 dell'art. 6.2.5.

Art. 6.2.7 - Piani di Ammodernamento Aziendale (PAA)

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltreché dalla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'Art. 6.9.1) e dallo schema del Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola (P.R.A.), di cui all'art. 11.5. c. 4 PTCP:

- a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con indicazione del relativo riparto colturale e delle infrastrutture di servizio;
- c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;
- e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;
- f) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PAA, che dovrà essere fissato in non meno di cinque anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
- g) attestazione della veridicità degli elementi forniti.

2. Gli elementi di cui alle lettere e) e f), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" ai sensi del Reg. C.E. 1257/1999.

3. A seguito della presentazione della domanda, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

4. Il responsabile del procedimento verifica;

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento

5. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione il responsabile del procedimento provvede:

- a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione;
- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 5 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

7. Nella delibera di approvazione del PAA e della proposta di convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del permesso di costruire ovvero la presentazione di DIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.

CAPO 6.3 – VALUTAZIONE PREVENTIVA

Art. 6.3.1 – Definizione

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, allegando una relazione e uno schema di progetto, predisposti da un professionista abilitato, contenenti i principali parametri progettuali secondo quanto stabilito all'articolo seguente.

2. La richiesta di valutazione preventiva è obbligatoria prima della richiesta di approvazione delle proposte di piani urbanistici attuativi, di nuova urbanizzazione o di ristrutturazione urbanistica.

3. La richiesta di valutazione preventiva è inoltre raccomandata in particolare per interventi di NC e RI di edifici o complessi edilizi rilevanti per le caratteristiche compositive o dimensionali, la consistenza e la localizzazione.

Art. 6.3.2 - Richiesta

1. La richiesta di valutazione preventiva va di norma accompagnata da una relazione e dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento, tutti riducibili 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 d'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 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- e) 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 ed a tutte le sezioni significative (almeno due):.

2. La relazione di cui al comma 1 contiene:

- a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
- b) le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
- c) i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del POC (se del caso) e del RUE;
- d) richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme.

3. Per gli interventi su edifici tutelati, deve essere allegato inoltre:

- rilievo in scala non inferiore a 1:200, comprendente le piante quotate di tutti i piani con le destinazioni d'uso dei locali, e con tutti i prospetti ed almeno due sezioni quotate;
- fotografie a colori dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, di formato minimo 15x9 cm., e con planimetria indicante i punti di ripresa;

- descrizione degli interventi e delle modifiche che si intendono effettuare, dei materiali e delle finiture. L'illustrazione deve fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile.

Art. 6.3.3 – Rilascio e validità

1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, tale condizione di incompletezza viene comunicata al richiedente entro 30 giorni e la pratica viene archiviata.

2. Nei casi ove sia richiesto, gli elaborati sono sottoposti al parere della C.Q. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda accompagnata dagli elaborati tecnici. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

3. La valutazione preventiva può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni esplicitate nella valutazione stessa, o contraria con motivazioni.

4. I contenuti della valutazione preventiva rilasciata, ovvero 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 richiesta di valutazione preventiva. La stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici generali e ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.

5. Qualora la richiesta di valutazione preventiva sia stata sottoposta al parere della C.Q. con esito positivo e venga successivamente richiesto il titolo abitativo con contenuti progettuali non difformi degli elaborati presentati per la valutazione preventiva, il responsabile del procedimento omette di sottoporre il progetto alla C.Q. anche se si tratta di un tipo di intervento per il quale è prescritto tale parere

6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria a titolo di rimborso delle spese istruttorie determinata dal Comune, con proprio atto, in relazione alla complessità dell'intervento, da liquidare al momento del ritiro dell'atto contenente la valutazione.

CAPO 6.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 6.4.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto al SUE (o al SUAP) per tutte le opere edilizie, escluse quelle indicate ai successivi Articoli 6.5.1 e 6.6.1.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Sono in particolare soggetti al rilascio del permesso di costruire i seguenti interventi:
 - a) gli interventi di nuova costruzione (NC) o di ricostruzione (RI) di edifici, impianti e infrastrutture, salvo i casi di cui all'art. 6.5.1 comma 2;
 - b) gli interventi di ampliamento (AM) di edifici, impianti e infrastrutture, salvo i casi di cui all'art. 6.5.1. comma 1 lettere i), l) e m);
 - c) gli interventi di risanamento conservativo (RRC) e di ristrutturazione edilizia (RE) quando riguardino immobili tutelati ai sensi del Capo 2.3 in quanto beni di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale o quando riguardano immobili ricadenti nel centro storico;
 - d) gli interventi di restauro scientifico (RS) e di recupero di aree libere (RAL), in quanto riguardanti beni di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
 - e) le varianti a permessi di costruire già rilasciati e in corso di validità consistenti in variazioni essenziali ai sensi dell'art. 23 della L.R. 31/2002 o che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura;
 - f) gli interventi di demolizione (D) totale o parziale quando riguardino immobili ricompresi nei centri storici.
 - g) gli interventi di cui all'art. 6 comma 3bis e 3ter della L.R. 4 luglio 2013 n. 5 (*La nuova costruzione e gli interventi edilizi di recupero delle sale da gioco, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quella di sala da gioco...*)
4. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette ad autonomo titolo abilitativo le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni provvisorie finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.
5. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a permesso di costruire è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.

Art. 6.4.2 - Richiesta e documenti

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello unico per l'edilizia dall'avente titolo, sulla base dell'apposito facsimile. La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente e deve essere accompagnata dalla ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali.
2. La richiesta dovrà pure contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici

responsabili delle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente R.U.E..

3. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:

- a) dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'art. 6.9.1);
- b) copia del parere preventivo, ove richiesto e rilasciato;
- c) estratto autentico di mappa e certificato catastale, rilasciati dall' U.T.E. in data non anteriore a tre mesi, atti ad identificare tutte le particelle ed eventuali subalterni oggetto dell'intervento e le relative superfici e proprietà (in alternativa la documentazione catastale può essere costituita da estratto di mappa e visura catastale certificate con firma e timbro del progettista);
- d) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della L. n 13/1989 e del relativo decreto di attuazione sulle barriere architettoniche;
- e) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa l'assoggettabilità dell'intervento al D.M. 22/01/08 n.37;
- f) dichiarazione firmata dal progettista responsabile (due copie) che asseveri, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, la rispondenza dell'opera ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dal RUE e, ove del caso, dal POC e dal PUA, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, l'assoggettabilità dell'intervento al D.M. 22/01/08 n.37, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, e alla valutazione preventiva, ove acquisita. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato ai sensi dell'art. 6.9.4 comma 2.

4. Nei casi qui specificatamente indicati, alla richiesta devono inoltre essere allegati i seguenti documenti:

- nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sui beni culturali per i quali sia intervenuta la notifica della dichiarazione prevista dall'art. 15 del D.Lgs. 42/2004, ovvero sia stato comunicato, ai sensi del medesimo decreto, l'avvio del procedimento di dichiarazione;
- relazione geologica e/o relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, per le opere indicate dal D.M. 11/3/1988;
- dichiarazione (ai sensi dell'art. 481 del C.P. e degli art. 10 comma 1 e art. 13 comma 2 della L.R. 31/2002) della conformità dell'opera alla normativa tecnica prevista dal D.M. 14/09/2005, recante 'norme tecniche per le costruzioni'. Progetto strutturale completo dei documenti indicati all'art. 93, commi 3, 4 e 5 del DPR 380/2001 ovvero attestazione di opere di trascurabile importanza. Dichiarazione - in alternativa al deposito del progetto strutturale - ad impegnarsi a depositare il progetto esecutivo (denuncia di deposito) prima dell'inizio dei lavori unitamente alla dichiarazione di congruità con il progetto rilasciato (permesso di costruire) come titolo edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma quarto, della L.R. 35 del 1984 come sostituito dall'articolo 36 della L.R. 31/2002.
- parere preventivo dell'ENEL, nel caso di interventi di NC, quando ricadono nell'ambito di piani urbanistici attuativi, quando riguardino immobili per una SC superiore a 600 mq., quando riguardino usi "c1" (attività produttive), e inoltre anche nel caso di interventi di MS, RRC, RE quando sia prevista l'installazione di nuovi impianti tecnologici (ascensori, impianti di condizionamento ...) che comportino un significativo incremento di fabbisogno energetico;
- copia del verbale di approvazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici;

- certificato del requisito di imprenditore agricolo professionale, per gli interventi in zona agricola che lo richiedano;
- calcolo, secondo l'apposito facsimile, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi afferenti il costo di costruzione, nei casi previsti dalla L.R. n. 31/2001;
- modello statistico ISTAT/AE, debitamente compilato, nei casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
- progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti;
- relazione sull'individuazione degli impatti ambientali ai fini della procedura di "screening", ovvero Studio di impatto ambientale ai fini della procedura di V.I.A. nei casi previsti dalla L.R. 18/05/1999 n. 9 e successive modificazioni;
- autorizzazione all'allaccio in pubblica fognatura, corredata di n. 2 elaborati grafici inerente l'impianto delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dall'ente competente gestore dell'impianto, ovvero certificazione dello stesso che l'immobile è inserito in zona non dotata di servizio pubblico di fognatura. Tale documento è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modificano la qualità degli scarichi stessi.
- domanda di autorizzazione allo scarico in caso di assenza di pubblica fognatura, corredata degli elaborati, elencati nel modulo di richiesta stessa. Per i nuovi insediamenti o modifica agli insediamenti esistenti, l'Amministrazione Comunale procederà alla richiesta del parere ARPA con oneri a carico del richiedente. (questo parere non può essere assunto preventivamente).
- documentazione previsionale del clima acustico (DPCA) o Documentazione previsionale di impatto acustico (DPIA) nei casi previsti ai sensi dei successivi artt. 6.9.7 e 6.9.8;
- nulla-osta dell' Amm.ne Provinciale, Anas, Consorzio di Bonifica, Regione Emilia Romagna o altro Ente competente, nel caso in cui il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombamenti di fossi, recinzioni o altre opere, interessanti strade Provinciali, Statali, corsi d'acqua o altre proprietà demaniali;
- documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., quando siano prescritti.

5. Nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui all'Appendice alla Parte II del RUE, occorre presentare inoltre la seguente documentazione:

- preparare integrato dell'Azienda U.S.L. e ARPA;
- domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie, ai sensi del D.Lgs. 152/06, su apposito facsimile predisposto dal Comune e con allegati gli elaborati ivi indicati;
- relazione illustrativa sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza del lavoro, anche ai sensi dell'art. 18 della L.R. n 33/1990;
- copia della domanda di autorizzazione provinciale allo scarico in atmosfera, ai sensi degli Artt. 6 e 15 del D.P.R. n 203/1988, nel caso in cui siano previste nuove emissioni o modifiche dell'attività produttiva;
- parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, qualora l'attività rientri nel D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 m. 689, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni (1 copia); qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmata dal legale rappresentante dell'azienda, nonché una planimetria in scala non inferiore a 1:200,

dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

- sottoscrizione dell'impegno da parte dell'intestatario o suo avente causa, a provvedere, in caso di successiva dismissione dell'attività, ad accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, facendo riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.M. 471/99.
6. Nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività produttive, le cui pratiche vanno consegnate allo Sportello Unico per le attività produttive, occorre inoltre presentare la documentazione necessaria in relazione alla specifica attività nell'ambito del procedimento autorizzativo unico. Per tali pratiche, ai sensi dei D.P.R. 447/98 e 400/2000 e successive modificazioni e integrazioni, si applicano le relative disposizioni di legge e regolamentari.
7. Nel caso di nuova costruzione di insediamenti destinati ad attività produttive, qualora al momento della richiesta di concessione non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, la consegna di tutta o parte della documentazione di cui al comma precedente potrà essere rinviata, in accordo con l'Azienda U.S.L. di competenza, ad un momento successivo, purché antecedente la comunicazione di fine dei lavori.
8. Le autorizzazioni, nulla-osta o atti d'assenso comunque denominati di altri Enti possono essere sostituiti con il fascicolo per l'inoltro della richiesta agli stessi tramite il SUE o il SUAP. Ogni fascicolo deve contenere tutta la documentazione prevista secondo le istruzioni di ciascun Ente.

Art. 6.4.3 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in due copie, 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 riducibili in formato UNI A4. Sono fatte salve le norme specifiche sulle pratiche da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia per le attività produttive ai sensi del D.P.R. 447/98 e 400/2000 e s.m.i..
2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in testata, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la sigla abbreviata del tipo di intervento, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando il progettista responsabile dell'intera opera. Nella testata dovrà essere lasciato libero uno spazio minimo di cm. 21x8 riservato all'ufficio tecnico comunale. Nel caso di variante in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della stessa.
3. Gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti sono:
 - a) estratto del RUE o del POC, e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo, ove esistente, con l'individuazione dell'area o degli immobili oggetto dell'intervento;
 - b) rilievo dell'area di intervento e del suo intorno per una profondità di almeno m. 25 dai confini, per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno, di tutte le costruzioni circostanti, delle strade limitrofe al lotto, dei passi carrai, delle alberature esistenti, dei corsi d'acqua, delle opere di urbanizzazione e reti tecnologiche, interrate o aeree, e di quant'altro possa costituire un vincolo agli interventi edilizi; ovvero, per gli interventi su edifici esistenti, rilievo quotato delle parti di immobile soggette all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti e con almeno due sezioni significative;

- c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, delle alberature presenti nell'area di pertinenza, nonché degli immobili contermini (almeno una copia a colori e in formato non inferiore a 15 x 9 cm.);
- d) planimetria generale dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con indicazione quotata, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dell'area e delle aree limitrofe, e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici circoscriventi; di tutte le alberature esistenti deve essere indicata la posizione, l'essenza, l'altezza e il diametro del tronco rilevato ad 1 m. dal colletto
- e) planimetria in scala 1:200 o 1:100 della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, anche interrati, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle alberature e delle sistemazioni del verde e degli altri elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e degli eventuali sistemi di smaltimento o depurazione degli scarichi;
- f) piante di progetto in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, delle relative misure lineari, della superficie utile e superficie accessoria, del rapporto di illuminazione, del posizionamento di canne di esalazione e di aerazione; per interventi sull'esistente, una ulteriore serie di piante di ogni livello, con sovrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzia con idonee grafie le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
- g) pianta dei coperti con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché volumi tecnici, canne di esalazione, lucernai, ecc.;
- h) sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, in un numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento edilizio in relazione alla sua complessità, e comunque di norma non meno di due, indicanti le quote dei piani, lo spessore dei solai la quota delle gronde; per interventi sull'esistente le sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
- i) prospetti 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;
- j) particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, con particolare riferimento ai dettagli dei prospetti;
- k) schema planimetrico delle reti idrica, fognaria ed elettrica in scala adeguata; nello schema idrico e fognario dovranno essere evidenziati i percorsi delle reti, la presa dall'acquedotto, il recapito finale dei reflui e le relative quote, nonché la distanza minima fra condotte idriche e fognarie;
- l) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti, nonché scheda di sintesi dei principali dati quali-quantitativi del progetto.

4. Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati di cui al comma precedente.

Art. 6.4.4 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati

1. Per gli interventi su edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, gli elaborati di progetto devono contenere, ad integrazione degli elementi di cui al precedente articolo:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento.

Art. 6.4.5 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti

Per le infrastrutture e gli altri manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti, gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti corrispondono di norma a quelli di cui all'art. 6.4.3 punto 3, lettere a), b), c), d), e), h), k), l), limitatamente a quelli che servono ad una efficace rappresentazione a seconda delle tipologie di manufatto, e con gli opportuni adattamenti di scala. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati sopra richiamati.

Art. 6.4.6 - Controllo sui progetti

1. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

2. Ai fini del rilascio permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica;

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
- c) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;
- d) nel caso di avvenuto rilascio della valutazione preventiva, che il progetto sia conforme agli elementi forniti nella richiesta di valutazione preventiva e alle eventuali condizioni esplicitate nella valutazione stessa. In assenza della valutazione preventiva la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme vigenti.

Quando la domanda per il rilascio del permesso di costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati, rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale.

3. Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista. In particolare, quanto al soddisfacimento progettuale dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal RUE (parte II).

4. Per la valutazione dell'idoneità del tecnico progettista rispetto all'intervento richiesto il Responsabile del Procedimento potrà avvalersi eventualmente del parere degli Ordini e Collegi professionali.

5. Entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 e alla eventuale trasmissione dei documenti agli enti esterni al Comune. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

6. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista è inammissibile. Decorso inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

7. Entro il medesimo termine di 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della C.Q.; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.

8. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di permesso di costruire il responsabile del procedimento provvede alle verifiche di cui alla lettera d) del precedente comma 2 acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali e richiede alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile di procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14 della l. 7/8/1990 n. 241. La conferenza di servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo.

9. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, anche sulla base del parere della C.Q., può convocare l'interessato 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 della documentazione concordata.

10. I termini di cui ai commi 5, 8 e 9 sono raddoppiati nei seguenti casi:

- progetti soggetti ad atti convenzionali;
- progetti di restauro scientifico.

Art. 6.4.7 – Rilascio o diniego

1. Conclusa l'attività istruttoria, ed eventualmente acquisito il parere della C.Q., il responsabile del procedimento formula una proposta motivata di provvedimento e la consegna al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.

2. Entro 15 giorni dalla formulazione della proposta da parte del responsabile del procedimento, ovvero, se posteriore, dalla conclusione della conferenza di servizi di cui al comma 8 dell'articolo precedente, il Responsabile del SUE (o del SUAP), vista la proposta motivata, visto l'eventuale parere della C.Q. e l'eventuale esito della conferenza, decide il rilascio o il diniego del permesso.

3. Del provvedimento conclusivo è data immediata comunicazione all'interessato, per raccomandata con avviso di ricevimento. Il titolare, o suo delegato, deve presentarsi per il ritiro del provvedimento entro 60 giorni dalla data del rilascio, trascorso il quale l'atto decade di diritto senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato.

4. Qualora il parere della C.Q. sia favorevole con osservazioni, il Responsabile dello Sportello unico di norma inserisce tali osservazioni come prescrizioni nel permesso di costruire. Nei casi in cui le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico non siano conformi, anche in parte, al parere della C.Q., il Responsabile è tenuto ad indicare le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento e a comunicare al Sindaco il provvedimento stesso comprensivo degli atti allegati, per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla comunicazione, del potere di annullamento o modifica nei termini di cui al successivo art. 6.4.13.

5. Decorsi inutilmente i termini per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

6. Il permesso di costruire deve essere ritirato entro sessanta giorni dalla notifica dell'accoglimento della domanda. All'atto del ritiro deve essere fornita al Comune copia della ricevuta attestante l'avvenuto versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, di cui al Capo 6.11.

7. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine per il ritiro può essere prorogato dal responsabile dello Sportello unico fino ad un massimo di 180 giorni dalla notifica, decorsi i quali il permesso di costruire si intende decaduto.

Art. 6.4.8 - Contenuti del permesso di costruire

1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e del rilascio;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
- c) la definizione del tipo di intervento e l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
- d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
- f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- g) la data e l'esito del parere della C.Q., se espresso, compreso le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello unico sulle stesse;
- h) il termine, pari a un anno dal rilascio, entro il quali devono avere inizio i lavori e il termine, pari a tre anni dal rilascio, entro il quali i lavori devono essere ultimati;
- i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
- l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali;

m) le eventuali indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza del permesso di costruire.

2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

3. Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello laddove prescritti ai sensi dell'art. 6.7.1;
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi della legge 1086/71 e del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente di cui al D.Lgs 192/2005 e s.m.i. (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia permesso di costruire e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con lo Sportello unico per l'edilizia le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo della costruzione solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione di cui all'art. 6.8.2.

Art. 6.4.9 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti, per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali, le quali ne stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione.

3. La misura degli oneri di urbanizzazione dovuti deriva dall'applicazione, all'intervento edilizio da realizzare e per la zona in cui si colloca, delle relative Tabelle parametriche

regionali. Entro il 30/4 di ogni anno, l'Amministrazione comunale provvede all'aggiornamento dei valori contenuti in tali Tabelle, sulla base dell'indice revisionale per i costi delle opere edilizie determinato dalla Regione.

4. Lo schema di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è disponibile presso il SUE.

5. Lo schema di calcolo comprende anche la specifica degli oneri necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché di quelli necessari alla risistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche a seguito di attività estrattive.

6. Il contributo afferente il costo di costruzione è dovuto, per la realizzazione delle opere edilizie, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali, le quali ne stabiliscono anche i casi di esenzione.

7. La misura del contributo afferente il costo di costruzione dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare e per la zona in cui si colloca, della relativa Tabella e dello Schema di calcolo disponibile presso il SUE.

Art. 6.4.10 – Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani regionali o provinciali.

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, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA e dal presente RUE.

3. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico sulla base di deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Ai fini del presente articolo, si intende per edificio o impianto pubblico o di interesse pubblico, ogni edificio o impianto, di proprietà pubblica o privata, il cui interesse è qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.

5. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004.

Art. 6.4.11 - Decadenza del permesso di costruire

1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:

a) mancato ritiro entro il termine per il ritiro di cui all'Art. 6.4.7;

b) mancati inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1 di cui all'Art. 6.4.8., ovvero nei termini prorogati ai sensi dell'art. 6.4.14;

c) mancata esecuzione, entro quindici mesi dal rilascio permesso di costruire, dei lavori fino alla costruzione del primo solaio fuori terra o di altre opere, eventualmente indicate nello stesso permesso di costruire, per costruzioni particolari;

d) entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche edilizie, salvo che i lavori vengano completati nei termini di legge stabiliti nel permesso stesso;

e) annullamento del permesso di costruire per mancanza di legittimità.

2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello Sportello unico con apposito atto, e notificata agli interessati.

3. In caso di decadenza del permesso ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

Art. 6.4.12 - Pubblicità del permesso di costruire

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, è pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque può prendere visione, presso il SUE (o il SUAP), dei permesso di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni.
3. La richiesta di visione degli atti ed eventualmente la richiesta di copia, potrà avvenire solo previa esatta citazione degli elementi identificativi del permesso di costruire, nonché il pagamento di un corrispettivo per le spese di copia; l'entità del corrispettivo è stabilita dal Responsabile del SUE (o del SUAP).
4. lo Sportello Unico per l'Edilizia cui e' indirizzata la richiesta di accesso, se individua soggetti controinteressati, di cui all'articolo 22, comma 1, lettera c), della legge n. 241 del 07/08/1990, e' tenuta a dare comunicazione agli stessi, mediante invio di copia con raccomandata con avviso di ricevimento, o per via telematica per coloro che abbiano consentito tale forma di comunicazione. I soggetti controinteressati sono individuati tenuto anche conto del contenuto degli atti connessi, di cui all'articolo 7, comma 2 del D.P.R. n. 184 del 12/04/2006.
5. Entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al punto 4, i controinteressati possono presentare una motivata opposizione, anche per via telematica, alla richiesta di accesso. Decorso tale termine, lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede sulla richiesta, accertata la ricezione della comunicazione di cui al punto 4.

Art. 6.4.13 – Annullamento del permesso di costruire

1. Chiunque, presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio può richiedere al Sindaco il riesame dell'atto per contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente RUE, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il Sindaco provvede al riesame entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta. Nel caso vengano rilevati vizi di legittimità o contrasto con disposizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, il Sindaco dichiara l'annullamento dell'atto e provvede a notificarlo agli interessati.

Art. 6.4.14 – Proroga dei termini

1. Su richiesta presentata dall'avente titolo prima della scadenza, il termine per l'inizio dei lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di un anno, con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà dell'interessato.
2. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di due anni, con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà dell'interessato.

CAPO 6.5 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 6.5.1 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA)

1. Sono assoggettati a denuncia di inizio attività:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria (MS);
 - b) gli interventi di risanamento conservativo (RRC) quando non riguardino immobili tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale oppure immobili ricadenti nei centri storici;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) quando:
 - non riguardino immobili tutelati ai sensi dell'art. 2.2.13 in quanto beni di pregio storico-culturale e testimoniale,
 - non riguardino immobili ricadenti nei centri storici,
 - non modifichino la sagoma dell'edificio, né alterino in modo sostanziale i prospetti visibili dalle aree pubbliche; (è da intendere modifica sostanziale del prospetto la variazione delle bucatore, che comporti la rottura di allineamenti, simmetrie e ritmi compositivi del prospetto stesso);
 - d) gli interventi consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.Lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC, o qualora riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dell'edificio;
 - e) gli interventi di qualsiasi tipo riguardanti manufatti diversi dagli edifici, dagli impianti e dalle infrastrutture, di cui all'art. 1.2.5, salvo i casi di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) per i quali, ai sensi dell'art. 1.5.18, non sia prescritto un titolo abilitativo;
 - f) gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6/04/1998 n. 11;
 - g) gli interventi di cambio d'uso (CD) di cui all'art. 1.5.19, ivi compresa la realizzazione di depositi a cielo aperto, se non connessa con opere richiedenti il permesso di costruire, e con esclusione del caso in cui il nuovo uso sia c1, c2 o c3 (medie o grandi strutture di vendita);
 - h) gli interventi di modifica funzionale di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di nuovi spazi chiusi o spazi coperti;
 - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - j) le variazioni a DIA già presentate;
 - k) le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 6.7.5;
 - l) gli interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9 comma 1 della Legge 122/1989, con esclusione degli immobili ricadenti nei centri storici;
 - m) gli interventi di ampliamento di unità edilizie preesistenti per realizzare pertinenze dell'edificio, purché non si tratti di immobili tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e purché non comportino un ampliamento del volume di sagoma superiore al 20%;
 - n) gli interventi significativi di movimento di terra (MT) (di cui all'art. 1.5.17);
 - o) gli interventi di demolizione (D) salvo il caso che riguardino immobili ricompresi nei centri storici;

p) la modifica o sostituzione di vetrine di locali commerciali, pubblici esercizi e simili.

2. Sono inoltre assoggettati a DIA gli interventi edilizi in attuazione di PUA che siano stati approvati dal Consiglio Comunale con la prescrizione di essere attuati con tale procedura, ai sensi dell'art. 6.2.3 comma 11.

3. Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, non è richiesta la DIA, limitatamente alle opere ingiunte.

4. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più DIA tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Responsabile dello Sportello unico, regolare domanda di Permesso di costruire.

5. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito presentare una DIA relativa al medesimo immobile o unità immobiliare, salvo che sia limitata alle variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 6.7.5.

6. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a DIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.

7. L'apertura e l'esercizio di cave e torbiere è soggetto ad autorizzazione da parte del Responsabile del Settore ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Art. 6.5.2 –Documenti e procedura

1. La denuncia di inizio attività deve essere presentata dall'avente titolo allo Sportello unico per l'edilizia, almeno trenta giorni prima della data prevista di inizio dei lavori (salvo il caso delle DIA per varianti minori in corso d'opera), sulla base della modulistica predisposta dal Comune e accompagnata:

- dai documenti di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) del terzo comma del precedente art. 6.4.2;
- dagli elaborati di rilievo e di progetto firmati dal progettista abilitato, in quanto necessari alla completa illustrazione delle opere da eseguire, per i quali valgono le prescrizioni di cui agli artt. 6.4.3, 6.4.4 e 6.4.5;
- dai documenti di cui al quarto, quinto e sesto comma del precedente art. 6.4.2, se ed in quanto necessari in relazione al tipo di opera da realizzare;
- dichiarazione (ai sensi dell'art. 481 del C.P. e degli art. 10 comma 1 e art. 13 comma 2 della L.R. 31/2002) della conformità dell'opera alla normativa tecnica prevista dal D.M. 14/09/2005, recante 'norme tecniche per le costruzioni'. Progetto strutturale completo dei documenti indicati all'art. 93, commi 3, 4 e 5 del DPR 380/2001 ovvero attestazione di opere di trascurabile importanza. Dichiarazione - in alternativa al deposito del progetto strutturale – ad impegnarsi a depositare il progetto esecutivo (denuncia di deposito) prima dell'inizio dei lavori unitamente alla dichiarazione di congruità con il progetto depositato (DIA) come titolo edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma quarto, della L.R. 35 del 1984 come sostituito dall'articolo 36 della L.R. 31/2002;
- dall'indicazione del Direttore dei Lavori;
- dall'indicazione dell'impresa a cui verranno affidati i lavori; qualora il soggetto interessato intenda eseguire i lavori in economia o non sia in condizioni di indicare le varie imprese realizzatrici dei lavori all'atto della presentazione della DIA, la prevista indicazione potrà essere sostituita dalla dichiarazione di eseguire gli interventi in economia;
- dall'indicazione della data prevista di inizio dei lavori, tale termine da indicare nella denuncia di inizio attività non dovrà essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa;
- dalla quantificazione e dalla ricevuta di versamento del contributo di costruzione;

- dalla ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.

2. Al momento della presentazione può essere effettuata dall'ufficio ricevente una verifica della completezza della documentazione ai fini della ricevibilità dell'atto. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, lo Sportello unico per l'edilizia provvede esclusivamente:

- a) a verificare la completezza e regolarità della documentazione presentata;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art. 6.5.1;
- c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richiede il parere della C.Q.; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.

3. Qualora, entro il termine di cui al comma 2, sia riscontrata:

- l'inammissibilità della denuncia, il Responsabile dello Sportello unico notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
- l'incompletezza o irregolarità della documentazione, il Responsabile dello Sportello unico notifica all'interessato la sospensione dei termini per l'inizio dei lavori e la richiesta della documentazione integrativa. I termini restano sospesi fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora trascorrono senza esito 60 giorni dalla richiesta di integrazione della documentazione, la denuncia presentata è annullata ed archiviata.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, (quali in particolare il vincolo paesistico di cui al Titolo I Parte Terza D.Lgs 42/2004 o il vincolo idrogeologico), l'efficacia della DIA è subordinata al rilascio di un atto di assenso. L'atto di assenso, o di motivato diniego, è rilasciato dallo Sportello unico entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia. In caso di diniego la denuncia presentata è priva di effetti. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio dell'atto di assenso.

5. Nel caso in cui l'atto di assenso consista nell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004, lo Sportello unico, contestualmente al rilascio, ne trasmette copia alla Soprintendenza competente. Qualora la Soprintendenza, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento, comunichi al Comune la richiesta di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica, il Comune provvede ad annullare l'atto e a darne immediatamente comunicazione al presentatore della DIA.. Nei casi di cui al presente comma l'inizio dei lavori può avvenire solo dopo il decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica.

6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta al SUE, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile del SUE convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

7. Il progettista che assevera assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Nel caso gli uffici comunali rilevino che il progettista abbia attestato il falso, il Responsabile dello Sportello unico ne dà contestuale comunicazione all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine o collegio professionale di appartenenza del tecnico stesso, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

8. La copia della denuncia di inizio di attività, nonché le copie degli elaborati e dei documenti di cui al primo comma, dai quali risulti la data e il protocollo di ricevimento da parte del SUE, nonché la copia degli atti di assenso di cui ai commi 4, 5 e 6 eventualmente necessari, costituiscono la prova della sussistenza del titolo abilitativo ad effettuare le trasformazioni previste.

9. Per gli interventi effettuati con la procedura di DIA si applicano, in quanto applicabili, tutte le norme relative alla esecuzione delle opere e alla conclusione delle opere di cui ai capi 6.7, 6.8 e 6.9.

Art. 6.5.3 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti “Significativi movimenti di terra” (MT)

1. Per gli interventi significativi di movimento di terra (MT), di cui all'art. 1.5.17, gli elaborati di rilievo e di progetto sono quelli di cui all'art. 6.4.3, terzo comma, lettere b), c), d), e), h), a scale anche diverse da quelle ivi indicate, purché idonee alla chiara rappresentazione dell'intervento; è richiesta inoltre una relazione geologico-tecnica riguardante gli aspetti idrogeologici del sito e dell'intervento.

Art. 6.5.4 – Durata dei termini, proroga e decadenza

1. La denuncia di inizio di attività ha una validità di tre anni dalla data di inizio lavori precisata nella denuncia stessa, entro i quali le opere devono essere completate; il titolare della denuncia ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori.

2. Trascorsi tre anni dalla data di inizio lavori senza che le opere siano ultimate, il titolo abilitativo decade per le parti non eseguite.

3. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di due anni, con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà dell'interessato.

4. In caso di decadenza della DIA ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

Art. 6.5.5 - Pubblicità e responsabilità

1. In materia di pubblicità e di responsabilità riguardanti la denuncia di inizio di attività, valgono le stesse disposizioni indicate per il permesso di costruire al precedente Art. 6.4.12.

CAPO 6.6 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Art. 6.6.1 – Interventi non soggetti a titoli abilitativi

1. Non sono soggetti a titoli abilitativi e sono quindi attuati liberamente, nel rispetto delle norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 1.5.5;
- b) gli interventi compresi nei dispositivi normativi nazionali e regionali vigenti.2. Non sono inoltre soggetti a titoli abilitativi:
 - a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
 - b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
 - c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.
- d) l'installazione di elementi di arredo o di servizio in spazi privati nei casi previsti all'art. 1.5.18;
- e) le recinzioni da realizzarsi ai fini della salvaguardia delle coltivazioni e i recinti per animali, purché costituite da pali semplicemente infissi nel terreno e da rete metallica o da fili lisci; la realizzazione di tali manufatti è soggetta a semplice comunicazione scritta al SUE.

CAPO 6.7 – ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 6.7.1 - Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al SUE la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o a mezzo di consegna diretta a mano, utilizzando l'apposito facsimile.
2. Prima o contestualmente alla comunicazione di inizio lavori occorre presentare, nei casi prescritti dalla legislazione vigente:
 - a) denuncia delle opere in cemento armato e a struttura metallica nei casi previsti dalla legislazione vigente, utilizzando l'apposita modulistica pubblicata sul sito web comunale;
 - b) documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, nei casi previsti dalla normativa vigente;
 - c) documentazione inerente la regolarità contributiva delle imprese esecutrici e la sicurezza nei cantieri edili, utilizzando l'apposita modulistica pubblicata sul sito web comunale.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Sindaco entro quindici giorni.
4. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:
 - a) dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuati all'INPS, all'INAIL e alle Casse edili;
 - b) dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dal D.Lgs. 81/2008.
 - c) certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS, INAIL o dalle casse edili, per quanto di rispettiva competenza.
5. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.
6. Nei casi di interventi di NC (nuove costruzioni), RI (ricostruzioni), AM (ampliamenti) di edifici, di impianti, di infrastrutture, di opere di sostegno o contenimento, di pavimentazioni, prima della data prevista di inizio lavori, il titolare del permesso di costruire deve presentare al SUE (o al SUAP) richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche a cui deve essere riferita la costruzione. La visita è eseguita da parte degli Uffici tecnici comunali entro sessanta giorni dalla richiesta. Le suddette determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.
7. Trascorso il termine di sessanta giorni dalla richiesta i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, che certifica sotto la sua responsabilità in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

8. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio individuate come siti archeologici, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Art. 6.7.2 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte del SUE che svolge tale attività avvalendosi della Polizia Municipale e, per quanto di rispettiva competenza, delle strutture sanitarie territoriali.

2. Il permesso di costruire, comprensivo di copia degli elaborati tecnici approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, ovvero la DIA, comprensiva degli elaborati tecnici firmati dal progettista, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere; il formato minimo della tabella deve essere UNI A3 per le manutenzioni straordinarie, UNI A2 per le altre DIA: e per gli interventi soggetti a permesso di costruire. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

5. In particolare il Comune programma visite di controllo in corso d'opera relativamente ai seguenti interventi:

- interventi in corso, con permesso di costruire o con DIA, riguardanti immobili tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, o riguardino immobili ricadenti nei centri storici, in modo tale da effettuare un controllo in corso d'opera su almeno il 30% di tali interventi;
- interventi di MS, RRC, RE.

6. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 6.7.5 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art. 6.7.3 – Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o di DIA.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

Nelle opere di demolizione devono essere utilizzate tecniche di selezione dei materiali di risulta in modo da ottenere frazioni di materiali di composizione il più possibile omogenea a cui applicare appropriate forme di smaltimento differenziato.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al Sindaco separata domanda di concessione temporanea 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 di plateatico, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub-vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m. 1,0 utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.

6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico durante i lavori di demolizione e di sterro. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 6.7.4 – Varianti a titoli abilitativi vigenti

1. Le variazioni rispetto al permesso di costruire o alla DIA si distinguono in due tipologie:

- a) variazioni essenziali, come definite all'art. 23 della L.R. 31/2002;
- b) variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19 della L.R. 31/2002.

2. Le variazioni essenziali a permessi di costruire in corso di validità, e comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono richieste allo Sportello unico, prima dell'inizio dei lavori o anche in corso d'opera comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova richiesta di permesso di costruire. La richiesta, ed ogni elaborato dovranno indicare in evidenza gli estremi del precedente permesso di costruire a cui la variante si riferisce. Le procedure per la richiesta, l'esame ed il rilascio del nuovo permesso di costruire in variante sono disciplinate in analogia a quanto disposto al Capo 6.4.

3. Le variazioni essenziali a DIA in corso di validità, e comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono presentate allo Sportello unico, comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova DIA. La DIA ed ogni suo elaborato dovranno indicare in evidenza gli estremi della precedente DIA a cui la variante si riferisce. Le procedure per il controllo e per l'acquisizione degli atti di assenso eventualmente necessari sono disciplinate in analogia a quanto disposto al Capo 6.5.

4. Nei casi di cui al commi 2 e 3 il nuovo titolo abilitativo in variante costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e non ne modificano i termini di scadenza.

5. Le variazioni a DIA in corso di validità relative a interventi di ristrutturazione edilizia, qualora prevedano di modificare la sagoma dell'edificio, o di alterare in modo sostanziale i prospetti visibili dalle aree pubbliche, comportano la presentazione di un nuovo permesso di costruire.

Art. 6.7.5 - Variazioni minori in corso d'opera

1. Sono "variazioni minori in corso d'opera" ai sensi dell'Art. 19 della L.R. n 31/2002 quelle che:

- risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati,
- risultano conformi alla normativa edilizia vigente,
- non modificano gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione,
- non comprendono mutamenti d'uso tali da determinare aumento del carico urbanistico ai sensi dell'art. 1.4.4;
- non comportano scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta (SQ), al rapporto di copertura (rapporto tra la SQ e la SF), al perimetro del sedime, all'altezza degli edifici, alle distanze fra edifici e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del sedime sull'area di pertinenza;
- non comportano aumenti del volume della sagoma o dell'involucro rispetto al progetto originario superiori al 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardano le superfici accessorie;
- non comportano aumenti della superficie utile (Su) superiori a 100 mq.
- non violano le eventuali prescrizioni contenute nell'originario permesso di costruire.

2. Le variazioni minori in corso d'opera sono soggette a DIA, che può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni stesse, con un unico atto comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori; la DIA deve contenere la dichiarazione di cui al comma 3 lettera g) dell'art. 6.4.2.

3. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in tre copie), nei quali siano evidenziate separatamente

- la soluzione progettuale finale (variante richiesta),
- la sovrapposizione fra la soluzione approvata e quella finale richiesta, utilizzando grafie diverse per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova previsione, e per le parti da sostituire o da consolidare.

4. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire o della DIA e dal progettista.

5. Per la procedura e la documentazione si applicano le disposizioni del precedente art. 6.5.2. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo

CAPO 6.8 – CONCLUSIONE DELLE OPERE

Art. 6.8.1 - Scheda tecnica descrittiva

1. A conclusione delle opere deve essere compilata, ed aggiornata se esistente, per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio, la Scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002 e successive modificazioni. La scheda è articolata in sottoschede per ciascuna unità immobiliare che compone l'unità edilizia. La scheda è compilata a cura di un tecnico abilitato ed è sottoscritta, anche per gli effetti di cui all'Art. 481 del C.P., dal tecnico stesso e dal titolare del titolo abilitativo o dai suoi aventi causa.

2. La scheda, compilata in base all'apposito facsimile, deve indicare:

- a) i dati catastali e urbanistici 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) gli estremi del o dei titoli abilitativi in base ai quali l'immobile è stato realizzato o modificato;
- d) la dichiarazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale;
- e) le eventuali prove in opera eseguite;
- f) il quadro riepilogativo dei livelli di prestazione dell'opera realizzata per ciascuno dei requisiti cogenti, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
- g) i livelli di prestazione dell'opera realizzata per i requisiti volontari, qualora nella relazione di progetto fosse stato previsto il soddisfacimento anche di uno o più di tali requisiti;
- h) nel caso di insediamenti produttivi, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dall'esame da parte dell'AUSL e ARPA di cui all'art.19 comma 1 lettera h) bis della L.R. 19/82 e s.m.i..

3. Alla Scheda tecnica descrittiva sono allegate le dichiarazioni di conformità di cui al successivo art. 6.8.2 comma 3 lettere f) e g), e gli eventuali collaudi ai sensi di legge.

4. In presenza di nuove costruzioni eseguite con struttura portante in muratura, o con struttura mista in muratura ed altri materiali, il certificato di collaudo da allegare alla scheda tecnica corrisponde al certificato di collaudo statico di cui al Cap. 4 del D.M. 20 novembre 1987 e s.m.i.

5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.

6. 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, secondo le disposizioni che saranno emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 31/2002.

7. Copia della scheda è conservata a cura del Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

8. Fino a diversa determinazione da parte della Regione, nel caso di interventi di MS, RRC, RS non è obbligatoria la compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente; ma è sufficiente la dichiarazione di conformità del professionista abilitato con i contenuti di cui alle lettere a), c) e d) del comma 2; tale dichiarazione tiene luogo del Certificato di conformità edilizia ed agibilità.

9. Gli interventi MO, CD, D, RAL, AR, MT non contemplano la scheda tecnica descrittiva né la dichiarazione di conformità.

10. Per lavori di opere di urbanizzazione e per le nuove costruzioni di unità edilizie (U.E.) è ammessa la richiesta di certificati parziali per stralci funzionali ed autonomi – definiti in sede di convenzione urbanistica - di opere eseguite.

Art. 6.8.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia

1. Entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nel permesso di costruire o nella DIA, salvo richiesta di nuovo titolo abilitativo per le opere non realizzate, deve essere comunicata al SUE la fine dei lavori, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, debitamente firmata dal titolare della concessione o autorizzazione e dal direttore dei lavori, come da facsimile.

2. Nel caso di interventi di MS, RRC, RS alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata la dichiarazione di conformità di cui al comma 8 dell'articolo precedente e, ove occorrente, la richiesta per la variazione dell'immobile al Catasto, che lo Sportello unico provvede a trasmettere al Catasto. La mancata comunicazione di fine lavori con allegata dichiarazione di conformità comporta l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

3. Nei casi di interventi di RE, NC, RI, AM, nonché di interventi di ristrutturazione urbanistica, entro i quindici giorni successivi dalla comunicazione di fine dei lavori il soggetto interessato deve presentare allo Sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità corredata dai seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo delle opere strutturali portanti, ove previsto dalle disposizioni vigenti in materia;
- b) certificato finale di prevenzione incendi, o, in mancanza del certificato, copia della richiesta di sopralluogo, presentata ai VV.FF., oppure dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- c) dichiarazione presentata per l'iscrizione o la variazione dell'immobile al catasto ai sensi della L. 22/4/1994 n. 425, comprensiva delle relative planimetrie;
- d) tre copie della scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte dal titolare della concessione o autorizzazione edilizia e, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del C.P., dal direttore dei lavori o altro tecnico abilitato;
- e) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'Art. 11.2 del D.M. n 236/1989;
- f) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
- g) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi del D.M. 22/01/08 n.37. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte;

- h) attestato di qualificazione energetica dell'edificio e attestato di certificazione energetica ai sensi dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con delibera del Consiglio regionale n. 156 del 4/03/2008 (di cui all'ALLEGATO A3);
- i) copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, rilasciata dall'ente competente ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della normativa regionale vigente;
- l) autorizzazione allo scarico in atmosfera nei casi previsti ai sensi del D.P.R. 24/05/1988 n. 203;
- m) in caso di presenza di ascensore, autorizzazione al suo esercizio ed impiego;
- n) gli ulteriori documenti e le verifiche richieste da specifiche leggi nazionali e regionali.

4. Nei casi di cui al comma precedente, il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

Art. 6.8.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita

1. Al momento di presentazione della domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità, ovvero entro 10 giorni dal ricevimento, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento. In sede di presentazione l'Ufficio ricevente può effettuare una verifica della completezza della documentazione ai fini della ricevibilità dell'atto.

2. Entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione, il responsabile del procedimento può richiedere, per una sola volta, l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa. I termini di cui ai commi ed articoli successivi riprendono a decorrere per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti ovvero della loro regolarizzazione. In caso di mancata integrazione o regolarizzazione della domanda entro 90 giorni, la domanda viene archiviata.

3. Per l'effettuazione delle verifiche di conformità sulle opere eseguite, lo Sportello unico comunica la data di inizio delle operazioni di controllo al titolare del titolo abilitativo, con un preavviso di otto giorni.

4. Per gli interventi soggetti a Certificato di conformità edilizia e agibilità, di cui all'art. 6.8.2 comma 3, i controlli sono effettuati entro 90 giorni dalla data di regolare presentazione della domanda.

5. Per gli interventi non soggetti a Certificato di conformità edilizia e agibilità, di cui all'art. 8.8.2 comma 2, i controlli sono effettuati entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori.

6. I controlli sono effettuati dai tecnici comunali o da tecnici verificatori esterni all'Amministrazione ai sensi del successivo Art. 6.8.7. Il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria. Il soggetto incaricato del controllo esamina:

- a) la rispondenza dell'opera eseguita rispetto al titolo abilitativo;
- b) la rispondenza dell'opera eseguita ai dati forniti nella Scheda tecnica descrittiva;
- c) il rispetto dei livelli di prestazione minimi prescritti dal R.U.E. per i requisiti cogenti.

7. Con riguardo alle lettere b) e c) del precedente comma il controllo può essere esteso a riguardare tutti i requisiti definiti dal R.U.E., ovvero essere limitato ad una parte di essi; in questo secondo caso il tecnico incaricato del controllo dichiara sulla scheda tecnico-descrittiva quali dei requisiti sono stati assoggettati a verifica e il relativo esito.

8. Il Responsabile del SUE, qualora, tenendo conto delle risorse a disposizione, ritenga di non poter svolgere nei tempi utili controlli almeno parziali sulla totalità degli interventi per i quali sia pervenuta la comunicazione di fine lavori, procede alla selezione degli interventi da controllare anche tramite sorteggio, rispettando comunque le quantità

minime di cui al comma seguente. I criteri di selezione e sorteggio sono specificati con apposita determina del dirigente del SUE.

9. Rispetto alla totalità degli interventi dovranno essere effettuati i controlli come minimo nelle seguenti proporzioni:

- la totalità degli interventi di cui all'art. 6.8.2 comma 3 che riguardino immobili per attività produttive o attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (vedi Appendice alla Parte II del R.E.); in tali casi i controlli possono essere effettuati di concerto con i tecnici dell'AUSL e/o dell'ARPA o anche demandati ad essi sulla base di appositi accordi;
- almeno il 30% dei restanti interventi di cui all'art. 6.8.2 comma 3;
- almeno il 40% degli interventi di cui all'art. 6.8.2 comma 2.

10. Qualora in sede di controllo, anche a campione ai sensi del precedente, vengano riscontrate difformità rispetto a quanto richiamato al comma 4, il Responsabile dello Sportello unico comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

Art. 6.8.4 - Rilascio del certificato di conformità edilizia

1. Il Responsabile dello Sportello unico, qualora abbia disposto le operazioni di controllo nei termini di cui all'articolo precedente, vista la documentazione ed effettuati i controlli, rilascia il certificato di conformità edilizia, conforme al relativo facsimile, entro novanta giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta.

2. Tale certificato attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato ovvero alla DIA presentata; attesta inoltre che l'opera edilizia risponde alle prestazioni edilizie ed igieniche di interesse edilizio dichiarate, limitatamente ai requisiti che sono stati assoggettati a verifica. Per i restanti requisiti il certificato convalida la dichiarazione di conformità resa dal tecnico che ha redatto la scheda tecnica descrittiva, ferma restando la responsabilità di quest'ultimo in merito alla dichiarazione sottoscritta.

3. Il certificato di conformità vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità, di cui all'Art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. n 1265/1934.

Art. 6.8.5 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità

1. Qualora, entro 90 giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta di certificato di conformità edilizia, lo Sportello unico non abbia rilasciato il Certificato di conformità edilizia ed agibilità, né abbia comunicato al richiedente che nei controlli si sono riscontrate difformità, la conformità edilizia ed 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 e agibilità.

2. Il Comune può programmare controlli a campione anche nei 12 mesi successivi all'attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità.

Art. 6.8.6 - Tolleranze costruttive

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:

- 1% per le misure lineari superiori a m. 20;
- 2% per le misure lineari comprese fra m. 2 e m. 20;

- 4% per le misure lineari inferiori a m. 2.

In ogni caso non è mai considerabile nell'ambito della tolleranza una difformità dalla misura dichiarata superiore a m. 0,3.

2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e massime e per quanto riguarda gli aspetti metrici delle opere riguardanti il soddisfacimento dei requisiti definiti cogenti.

3. La tolleranza non è ammessa nel caso di beni culturali tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 6.8.7 - Elenco dei tecnici verificatori

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Comune può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 6.8.3, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.

2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.

3. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera, nonché la condizione di membro della C.Q..

Art. 6.8.8 - Numeri civici

1. A fine lavori l'amministrazione comunale assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.

2. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove fu collocato.

CAPO 6.9 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI

Art. 6.9.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la DIA e documenti attestanti il titolo

1. Hanno titolo a richiedere la concessione o l'autorizzazione o l'asseverazione i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
 - g) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di 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;
 - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
 - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie 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 o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
 - j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
 - l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

k) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto:

2. 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.

3. 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 il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

4. 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 soggetto terzo.

5. 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 di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

Art. 6.9.2 – Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’)

1. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili e trasferibile ai successori o aventi causa. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al SUE 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.

2. Nel caso di cambio di intestazione nel corso dell'istruttoria prima del rilascio di permesso di costruire, la dichiarazione di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire.

Art. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari permessi di costruire o DIA sono legittimate di norma a tempo indeterminato.

2. I soli casi nei quali una costruzione può essere legittimata a tempo determinato sono i seguenti:

a) costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una "concessione di occupazione di suolo pubblico" di cui all'art. 192 del T.U.F.L.I. 1175/31; tali occupazioni sono definite:

- "permanenti" quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;

- "temporanee" quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni; (rientrano in questa casistica le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui al D.Lgs. 31.3.1998 n. 114);

b) costruzioni su aree demaniali (fra le quali in particolare gli stabilimenti balneari disciplinati dagli artt. 36-39 del Codice della navigazione e dagli artt. 4-40 del relativo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 15.02.1952 n. 382 e successive modificazioni).

3. L'eventuale rilascio di permesso di costruire o DIA per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è sempre accompagnato da una convenzione, con relativa polizza fidejussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla

rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso; la convenzione può essere rinnovata.

Art. 6.9.4 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda di permesso di costruire o della D.I.A. è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione o autorizzazione o D.I.A. o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale.

2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile di cui all'art. 6.4.2 comma 3 lettera f), richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.

3. Nel caso che siano rilevate difformità riconducibili ai casi di prescrizione di abusi edilizi minori di cui al successivo art. 6.9.5, alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. deve essere allegato un atto sostitutivo di notorietà, firmato dall'avente titolo, che dichiara che le difformità rientrano nei casi suddetti, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.

4. Nei casi che siano rilevate difformità non rientranti nei casi di cui all'art. 6.9.6, la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la DIA deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria ai sensi del successivo art. 6.9.5; gli elaborati grafici della richiesta di sanatoria, di cui al comma 2 lettera b) di tale articolo, devono essere distinti e distintamente intestati rispetto a quelli della domanda di concessione o autorizzazione relativa ai nuovi interventi previsti. In pendenza della richiesta di sanatoria non possono essere presentate D.I.A. o asseverazioni per nuovi interventi sul medesimo immobile.

Art. 6.9.5 - Richiesta in sanatoria

1. Nei casi di richiesta di concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del T.U. DPR.380/2001 e s.m.i., ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata allo Sportello unico dall'avente causa, in conformità alle norme del presente Regolamento.

2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto di cui agli Artt. 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4 e 6.5.2:

- a) relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, 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 con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;
- c) atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

3. Sulla richiesta di sanatoria il Responsabile del SUE si pronuncia entro sessanta giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta. La sanatoria implica il versamento della somma dovuta a titolo di oblazione, stabilita con provvedimento comunale entro i limiti minimi e massimi previsti dalla legislazione vigente.

Art. 6.9.6 – Prescrizione di abusi edilizi minori

1. Si ritengono sanate con semplice autodichiarazione e a titolo gratuito, e non si procede quindi all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili nei casi seguenti qualora siano trascorsi più di dieci anni dalla loro ultimazione, **e non riguardino beni soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004, e sia dimostrato con apposita documentazione a firma di tecnico abilitato, il rispetto di tutte le normative di settore collegate (sismica, requisiti igienici etc)**

- interventi MS **e RRC;**
- **ogni altra abusività relativa ad edifici o impianti che non abbia comportato aumento della SC o modifica della sagoma o dell'involucro;**
- **interventi relativi a infrastrutture di cui all'art. 1.2.4 o manufatti diversi di cui all'art. 1.2.5, purché si tratti di opere conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti e non in contrasto con quelli adottati.**

2. Nei casi di cui al primo comma l'avente titolo presenta al SUE un atto sostitutivo di notorietà, sulla base di apposito facsimile, nel quale dichiara che le difformità rientrano nei casi di cui al primo comma, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.

Art. 6.9.7 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.

2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici.

3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.

4. Qualora non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.

5. Decorso inutilmente tale termine, l'amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.

6. 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 autorizzazione o concessione edilizia, 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 allo Sportello unico al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi la Denuncia di Inizio Attività..

Art. 6.9.8 - Dichiarazione di inagibilità

1. Il Dirigente del SUE, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con i regolamenti di igiene ed edilizio, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUE e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
- d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- e) mancata disponibilità di acqua potabile;
- f) assenza di servizi igienici;
- g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

4. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e D.M. 471/99, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente competente ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.

5. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il dirigente del SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 6.9.9 - Utilizzazione abusiva

1. Il proprietario che abita o usa, ovvero consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è soggetto a sanzione amministrativa ai sensi dell'art.70 del D.Lgs. 507/99.

2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile dello Sportello unico indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ad ulteriore sanzione amministrativa.

Art. 6.9.10 - Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di titolo abilitativo.

2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui alla L. 163/2006 e successive modificazioni e al relativo regolamento di attuazione.

3. Gli Uffici Comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici. Deve inoltre essere acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 6.9.11 - Progetti e programmi per settori specifici

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, sentita la C.Q., adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:

- a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
- b) per le zone di recupero
- c) per le zone verdi;
- d) per l'arredo urbano ed il colore;
- e) per la viabilità ed il traffico;

- f) per la valorizzazione commerciale;
 - h) per la circolazione dei portatori di handicap.
2. Le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

Art. 6.9.12 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle DIA.

1. La *Documentazione Previsionale del Clima Acustico* (DPCA) deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, RI, AM qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:

- a) Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici e servizi di istruzione superiore e universitaria;
- b) Attività sanitarie;
- c) Parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- d) Residenza (usi A1 e A2).

2. La DPCA deve dimostrare, riguardo al lotto di intervento, il rispetto dei valori-limite relativi alla classe di zonizzazione acustica attribuito al medesimo in sede di Zonizzazione Acustica, ovvero di articolazione della medesima ai sensi dell'articolo precedente comma 2.

3. Per la residenza la DPCA non è richiesta nel caso di interventi di ampliamento di entità inferiore al 30% e nel caso che l'edificio sia collocato a distanza superiore a m. 30 da strade locali (tipo F), superiore a m. 40 da strade extraurbane secondarie (tipo C) e da strade di quartiere (tipo E), superiore a m. 60 da strade extraurbane principali (tipo B) e da strade di scorrimento (tipo D) e a superiore a m. 100 da autostrade (tipo A).

4. La DPCA è richiesta anche nel caso di intervento di CD verso uno dei tipi di destinazione d'uso di cui alle lettere a) e b) del primo comma, nonché nel caso di CD verso usi residenziali in ambito urbano.

5. Nei casi in cui il titolo abilitativo sia una DIA, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare della DIA e deve essere presentata a richiesta delle autorità competenti al controllo.

6. Nel caso di interventi edilizi nell'ambito PUA per i quali sia stata predisposta la DPCA prima della loro approvazione, non è più richiesta la DPCA relativa ai singoli interventi edilizi, ma è sufficiente la dichiarazione firmata dal progettista responsabile (di cui all'art. 6.4.2 comma 3 che asseveri la rispondenza dell'opera ai requisiti cogenti stabiliti dal RUE.

Art. 6.9.13 – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)

1. La *Documentazione di Previsione di Impatto Acustico* deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, AM, RI qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:

- opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui alla legislazione regionale in materia;
- infrastrutture per la mobilità: ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia; strade; attrezzature per lo scambio intermodale ivi compresi aeroporti, aviosuperfici, eliporti; parcheggi con capienza superiore 200 p.a., siano essi pubblici o pertinenziali;

- impianti relativi alle reti tecnologiche nei quali siano installate attrezzature rumorose, quali impianti di sollevamento, impianti di decompressione, e simili;
- centrali termiche al servizio di gruppi di edifici;
- attività manifatturiere industriali o artigianali, ivi comprese le attività di produzione, cogenerazione e trasformazione di energia elettrica e le attività manifatturiere del settore agroalimentare e conserviero;
- attività estrattive;
- attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, di rifiuti solidi urbani, ecc.;
- attività di trasporto, magazzinaggio, logistica;
- medio-grandi e grandi strutture di vendita;
- pubblici esercizi ove sono installati impianti rumorosi;
- artigianato di servizio agli automezzi;
- attività ricreative, sportive e di spettacolo (usi B4.3 e B4.4);
- ospedali e case di cura;
- attività ricettive alberghiere.

2. Nei casi di cui al primo comma, la DPIA deve essere predisposta anche per di interventi RE, RRC, MS, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore. In tali casi nei quali in luogo della domanda di rilascio del provvedimento abilitativi comunale è prevista la Denuncia di Inizio Attività, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare dell'attività e deve essere presentata a richiesta delle autorità competenti al controllo.

3. Nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento oggetto di DPIA non comporta la presenza di sorgenti sonore significative (macchinari o impianti rumorosi) e non induce significativi aumenti di flussi di traffico, può procedere a una valutazione di tipo semplificato, così come previsto dalla L.R. 15/01, art. 10 comma 4 .

4. La Documentazione di Impatto Acustico può essere anticipata in sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo qualora in tale fase siano già conosciute le informazioni necessarie per la descrizione dell'impatto.

5. La DPIA, qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limite di immissione e di emissione definiti dalla legge , deve contenere l'indicazione delle misure previste per ricondurre le sorgenti sonore entro i valori limite. Tali misure devono quindi trovare riscontro negli elaborati di progetto.

Art. 6.9.14– Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005.

2. Per i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata, anche a scopo pubblicitario, deve essere data preventiva comunicazione allo Sportello Unico per l' Edilizia.

3. La comunicazione di cui al comma 2 deve essere corredata dalla documentazione di cui all'art. 10 comma 2 della Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005, ovvero:

- a) progetto illuminotecnico redatto da una figura professionale abilitata per tale settore, che si assume la completa responsabilità sino ad ultimazione dei lavori;
- b) misurazioni fotometriche dell'apparecchio utilizzato nel progetto esecutivo;
- c) istruzioni di installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità con la Legge.

4. Al termine dei lavori, l'impresa installatrice deve rilasciare ai sensi dell' art. 9 della L. 46/90 e s.m.i. la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui all'art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

5. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità o temporanei, per i quali, l'impresa installatrice deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge di cui all'art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005, e precisamente per:

- a) gli impianti di cui all'art. 8 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005;
- b) la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque;
- c) le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi, le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 mq ed infine gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine, per un numero non superiore a tre vetrine;
- d) le installazioni temporanee per l'illuminazione dei cantieri.

6. Per gli impianti di illuminazione esterna esistenti, sono valide le disposizioni di cui all'art. 4 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

7. Per i particolari impianti di illuminazione quali quelli degli impianti sportivi, dei monumenti e delle strutture architettoniche di rilievo, degli insediamenti produttivi, dei fasci di luce fissi o roteanti e delle insegne pubblicitarie, sono valide le disposizioni di cui all'art. 7 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

Art. 6.9.15 – Autorizzazione paesaggistica

1. Tutti i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati all'art 142 del D.Lgs, hanno l'obbligo di sottoporre all' Ente competente i progetti delle opere che intendono eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica.

2. Non è richiesta l'autorizzazione di cui sopra per:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall' art. 142 comma 1 lettera g) purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

3. Alla domanda di autorizzazione paesaggistica è fatto l'obbligo di allegare una dettagliata relazione paesaggistica i cui criteri di redazione sono contenuti nell'allegato al Decreto Pres. Cons. Min. del 12/12/2005.

4. L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria di cui all'art. 146 comma 12 del D.Lgs 42/2004 (come modificato dal D.Lgs 157/2006) è consentita nei seguenti casi:

- per i lavori, realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente autorizzati;
 - per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.
5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area - per ottenere l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria - deve presentare domanda all'autorità amministrativa preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi.
6. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro 180 giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro 90 giorni.
7. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il proprietario, possessore o detentore dell'immobile o dell'area è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.
8. L'importo della sanzione di cui al comma precedente è determinato previa perizia di stima.

Art. 6.9.16 – Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree

1. Il titolare di un impianto industriale o suo avente causa, in caso di dismissione dello stesso per qualsiasi causa (cessata attività, trasferimento, fallimento, ecc.) deve comunicare la dismissione entro 90 giorni al competente Ufficio comunale.
2. Il responsabile di tale Ufficio potrà eventualmente prescrivere, se del caso:
 - opportune misure cautelative in ordine alla messa in sicurezza del sito ed al corretto smaltimento dei rifiuti, anche con il coinvolgimento degli Enti istituzionalmente delegati;
 - lo svolgimento di analisi per accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, con riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.M. 471/99.
3. Nell'ambito delle procedure che comportano variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o servizi o a verde, il Comune si assicura che sia stata accertata, attraverso un'ideale indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. Per l'esecuzione della suddetta indagine ambientale si può fare riferimento agli Allegati 2 e 4 (Piano di caratterizzazione) del D.M. 471/99, in materia di bonifica di siti inquinati.

CAPO 6.10 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)

Art. 6.10.1 – Norme generali

1. Il presente capo disciplina l'applicazione del contributo relativo al Permesso di Costruire ed alla Denuncia di Inizio Attività, in conformità con le disposizioni della L.R. n 31/2002 e con le altre disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.
2. Il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del Permesso di Costruire o per presentare la Denuncia di Inizio Attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, se dovuto.
3. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria U1) sono definite dal capo 3.1 art. 3.1.1 del presente regolamento.
4. Le attrezzature e gli spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria U2) sono definite dal capo 3.1 art. 3.1.2 del presente regolamento.
5. Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con deliberazione del Consiglio Comunale n 86 del 2/11/1998 si recepisce integralmente il testo della deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n 849.

Art. 6.10.2 – Onere di urbanizzazione (U1, U2)

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o gli interventi che comportano nuova edificazione (NC) o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di :
 - un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione in aumento delle dotazioni territoriali;
 - un aumento delle unità immobiliari.

Art. 6.10.3 – Parametrazione degli oneri di urbanizzazione

1. Le tabelle di parametrazione ed incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali:
 - interventi di edilizia residenziale (tipi d'uso "A") – Tabella "A";
 - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali (tipi d'uso "B") – Tabella B";
 - funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (tipi d'uso "C") – Tabella "C";
 - funzioni agricole svolte da non aventi titolo (tipi d'uso "D") – Tabella "D";
 - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo (tipi d'uso "E") – Tabella "E".

2. Le tariffe per la parametrizzazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle di cui appresso.

3. Ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n 8 del 05/02/2007, il Comune di Baricella è classificato in classe 4.

4. Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche, ai sensi dell'art.28 comma 3 della L.R. n 31/2002, continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio Regionale 4 marzo 1998, n 849 e n 850.

Art. 6.10.4 – Scomposizione dell'onere di urbanizzazione

1. Ai fini della determinazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come all' art. 6.10.3, viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U1 – opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;
- U2 – opere di urbanizzazione secondaria

2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione U1 è stabilita secondo le seguenti percentuali:

RESIDENZA	(% di U1)
- le strade	22
- gli spazi di sosta e di parcheggio	10
- le fognature	8
- gli impianti di depurazione	3
- il sistema di depurazione dell'acqua	7
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica	
forza motrice, gas, telefono	24
- la pubblica illuminazione	10
- il verde attrezzato	16
<hr/>	
	100

ATTIVITA' PRODUTTIVE	(% di U1)
- le strade	30
- gli spazi di sosta e di parcheggio	12
- le fognature	10
- gli impianti di depurazione	10
- il sistema di depurazione dell'acqua	6
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica	
forza motrice, gas, telefono	21
- la pubblica illuminazione	7
- il verde attrezzato	4
<hr/>	

3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione U2 è stabilita secondo le seguenti percentuali:

PER OGNI ATTIVITA'	(% di U2)
- gli asili nido e le scuole materne	10
- le scuole dell'obbligo	38
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25
- i parcheggi pubblici	7

Art. 6.10.5 – Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione

1. Per la funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.) studi professionali:

l'unità di superficie è il mq. utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art.3 del DM 10-5-77 n. 801 che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. Esso corrisponde alla superficie utile(Su) di cui all'art.1.3.14.

2. Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere:

l'unità di superficie è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Sup. lorda sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta superficie sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, gli alloggi consentiti dal Piano Operativo Comunale nelle zone produttive nonché i locali adibiti ad ufficio a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

3. Per gli insediamenti per le attività all'aperto (turistiche temporanee, esercizi pubblici, attività commerciali, attività di interesse collettivo) e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico:

l'unità di superficie è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori.

Art. 6.10.6 – Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione

1. Il contributo, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n 31/2002, non è dovuto per:

- gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della condizione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale;
- gli interventi di manutenzione straordinaria (MS);
- gli interventi di risanamento conservativo e restauro (RS e RRC) che non determinino incremento di carico urbanistico;
- le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionali competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di calamità;
- i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio ed all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

2. Il contributo non è dovuto:

- qualora le opere di urbanizzazione primaria esistano e siano state prese in carico dal Comune da meno di 5 anni;
- per le opere di edilizia funeraria;

Art. 6.10.7 – Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione

1. Il contributo è ridotto, per la realizzazione degli interventi in applicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale del 02/11/1998 n 86, ai sensi del punto 1.2 e 1.6 della deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n 849:

- per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.7 e 8 della Legge 10/77 e dell'art.35 della Legge 865/71 non compresi nei PEEP con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti dell'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino 105 mq di superficie utile abitabile;
- per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%;

- una riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal D.M. 14 Giugno 1989 n.236;
- per gli interventi realizzati nelle frazioni do Boschi e Passo Segni la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria è pari al 70%;
- per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche, o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria è pari al 50%.

Art. 6.10.8 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dal soggetto attuatore titolare del permesso di costruire secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, l'onere è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle parametriche nel caso di interventi edilizi diretti.
2. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.
3. A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il concessionario può realizzare direttamente le relative opere. Nel caso in cui il soggetto attuatore realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al soggetto stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere primarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 6.10.4.
4. Per le opere di U2, l'onere:
 - è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
 - è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

Art. 6.10.9 – Contributo sul costo di costruzione

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato ai sensi dell'art. 29 della L.R. n 31/2002 e dalle deliberazioni di C.C. n.2 del18/01/2000 E N. 2 DEL 31/01/2006
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi e non può superare il valore determinato ai sensi dell'art. 29 comma 1 della L.R. n 31/2002.

Art. 6.10.10 – Contributo per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (Dis) e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (Sis). La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dal Consiglio regionale ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L.R. n 31/2002, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione, in

relazione ai diversi tipi di attività, in applicazione della deliberazione del Consiglio Comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 3, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 30, comma 1, lettera a) della L. R. n.31/2002, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 6.10.11 – Esonero del contributo sul costo di costruzione

1. Il contributo non è dovuto, per la realizzazione degli interventi in applicazione dell'art. 6.10.6 comma 1.

2. Il contributo non è dovuto, per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo non è dovuto qualora il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Denuncia di Inizio Attività si impegni attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art. 31 della L.R. n 31/2002.

4. Il contributo non è dovuto, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n 849, per la realizzazione degli interventi edilizi quali:

- di demolizione (D);
- di occupazione di suolo mediante deposito di materiali;
- di varianti a Permessi di Costruire già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie;

Art. 6.10.12 – Versamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione è corrisposta al Comune all'atto del **ritiro** del Permesso di Costruire, ovvero all'atto della presentazione della Denuncia di Inizio Attività Solo per il Permesso di Costruire, nel caso di importi complessivi superiori a 1.500,00 € è ammesso il pagamento rateizzato secondo lo schema seguente:

- la prima rata pari al 50% dell'importo, al ritiro del P.di C.;
- la seconda rata pari al 25% dell'importo, entro 6 mesi dal ritiro del P.di C.;
- la terza rata pari al 25% dell'importo, entro 12 mesi dal ritiro del P.di C.;

2 Al momento del ritiro del P.C. occorrerà presentare idonea polizza fideiussoria, a garanzia degli importi rateizzati.

Art. 6.10.13 – Garanzie e sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate

1. Le garanzie reali o personali devono essere richieste anche per le quote di contributo afferente il costo di costruzione. Le suddette forme di garanzia sono scelte dal Comune.

2. Le garanzie personali sono prestate con polizza assicurativa o fidejussione bancaria.

3. Per quanto concerne le opere eseguite mediante Aziende erogatrici di servizi pubblici Pubblici (ad es. Telecom, Enel, Hera, ecc.) il concessionario potrà impegnarsi a presentare entro un anno dall'inizio dei lavori copia del contratto stipulato con gli enti stessi per la realizzazione delle opere.

4. In caso di ritardato pagamento od omissso versamento alla scadenza fissata, si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n 380/2001.

CAPO 6.11 – SANZIONI E DIPOSIZIONI FINALI

Art. 6.11.1 – Sanzioni

1. Alle violazioni delle norme del RUE si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

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

Art. 6.11.2 – Modelli di riferimento e fac-simili

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune e scaricabile dal sito web del Comune.

2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento RUE l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.