

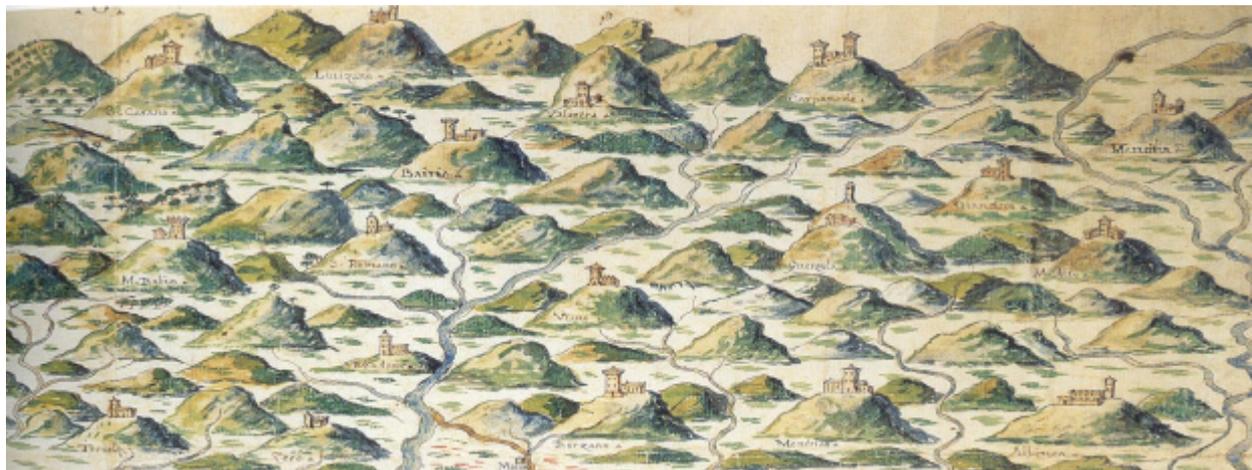


**COMUNE DI CARPINETI**  
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

# RUE

## REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)



### NORME

ADOZIONE: Del. C.C. n. 35 del 26.04.2004

APPROVAZIONE: Del. C.C. n.42 del 24.07.2008

#### Comune di CARPINETI

Il Sindaco  
Leonilde MONTEMERLI

Il Vice Sindaco e Assessore all'Urbanistica  
Stefano BALDELLI

Il Segretario Comunale  
Matteo MARZILIANO

*Responsabile del progetto:*  
Roberto FARINA (OIKOS Ricerche Srl)

*Comune di Carpineti:*  
Tonino BRAGLIA

*Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:*  
Alessandra Carini, Francesco Manunza, Corrado Marocci  
Domenico Barani, Camillo Bonvicini, Erica Montanari, Laura Menozzi (Coll.): Aspetti geologici

*Collaboratori:*  
Mauro Bisi, Chiara Gandolfi (Censimento insediamenti ed edifici storici)  
Barbara Giovannini, Carolina Crovara Pescia, Monica Regazzi (analisi dei centri e degli insediamenti storici)  
Roberta Benassi, Fabio Molinari, Antonio Conticello (SIT ed elaborazioni grafiche), Concetta Venezia (editing)



**REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO****INDICE**

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio	1
Art. 2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	2
Art. 3. Validità ed efficacia	2
Art. 4. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia	3
Art. 5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	3
Art. 6. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	4
Art. 7. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	5
Art. 8. Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici	5
Art. 9. Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	6
Art. 10. Lettura delle simbologie grafiche	7
<b>TITOLO 2. DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE</b>	<b>8</b>
CAPO 2.A. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI	8
Art. 11. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	8
Art. 12. Aree per attrezzature e spazi collettivi	9
Art. 13. Parcheggi: definizioni	12
Art. 14. Parcheggi: requisiti tipologici	14
Art. 15. Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Pr e Pc)	15
Art. 16. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi	20
Art. 17. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	23
Art. 18. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	25
CAPO 2.B. DOTAZIONI ECOLOGICHE	27
Art. 19. Permeabilità dei suoli	27
Art. 20. Verde pubblico e privato	27
Art. 21. Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica	33
Art. 22. Acque reflue	37
Art. 23. Acque superficiali e sotterranee	37

CAPO 2.C. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	38
Art. 24. Classificazione delle strade	38
Art. 25. Ambiti destinati a sede stradale: disciplina, requisiti tipologici delle strade urbane	39
SCHEMI DI SEZIONI STRADALI TIPO	40
Art. 26. Strade private in territorio rurale	45
Art. 27. Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale	45
Art. 28. Percorsi pedonali e piste ciclabili	47
Art. 29. Impianti di distribuzione dei carburanti	49
CAPO 2.D. RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI	51
Art. 30. Elettrodotti e relative fasce di rispetto	51
Art. 31. Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale	53
CAPO 2.E. DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO, DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO E PER LA PROMOZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ NELLE COSTRUZIONI	53
Art. 32. Classificazione acustica del territorio comunale	53
Art. 32 bis. Applicazione della L.R.n.18/2003 sull'inquinamento luminoso	55
Art. 32 ter. Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti	56
Art. 32 quater. Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici	57
Art. 32 quinquies. Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi	58
<b>TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC</b>	<b>60</b>
CAPO 3.A. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	60
Art. 33. Definizioni	60
Art. 34. Centri Storici e Nuclei Storici (AS)	60
Art. 35. Sistema insediativo storico - Classificazione in sub-ambiti	61
Art. 36. Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico	62
Art. 37. Categorie di intervento negli ambiti AS (Centri storici e nuclei storici) e IS (insediamenti e infrastrutture storici)	64
Art. 38. Destinazioni d'uso negli ambiti AS (Centri storici e nuclei storici) e IS (Insediamenti e infrastrutture storici)	70

Art. 39. Prescrizioni generali per gli ambiti CS (Centri storici e nuclei storici) e IS (Insediamenti e infrastrutture storici): interventi ammessi, modalità di attuazione	73
Art. 40. Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale (ES)	79
Art. 41. Categorie di intervento negli ambiti ES	79
Art. 42. Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso – Prescrizioni generali	80
<b>CAPO 3.B. TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE</b>	<b>81</b>
Art. 43 . Ambiti urbani consolidati (AC) - Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi	81
Art. 44. Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC	95
Art. 45. Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	97
Art. 46. Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (AN.2) - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate	97
Art. 47. Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (APC): articolazione - destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale	98
Art. 48. Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (APC): articolazione	100
Art. 49. APC(i)-E e APC(t)-E (Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale, totalmente o prevalentemente edificati)	100
Art. 50. APC(i)-P e APC(t)-P (Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale, di ampliamento di ambiti APC esistenti)	102
Art. 51. APC(i)Pp Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale destinati a nuovi insediamenti di progetto.	105
Art. 52. APC(a) (Ambiti per attività artigianali esistenti aventi St < 8.000 mq.)	106
Art. 53. APC T (Ambiti specializzati per attività produttive da trasformare)	106
Art. 54. APC* (Ambiti specializzati per attività produttive interessati da PUA approvati in corso di attuazione)	108
Art. 55. APC(i)-S (Ambiti specializzati per attività produttive esistenti soggetti a limitazioni nel tipo di attività)	108
<b>CAPO 3C – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI ORDINARI</b>	<b>109</b>

Art. 56 Usi previsti e consentiti	109
Art. 57 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non tutelati	111
Art. 57 bis. Interventi su edifici esistenti ad utilizzazione extra agricola	115
Art. 58 Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati	116
Art. 59. Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici	117
Art. 59 Bis. Attività estrattive	117
Art. 60. Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile	118
Art. 61. Allevamenti speciali e custodia di animali	119
Art. 62. Opere per la tutela idrogeologica	119
Art. 63. Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale	120
<b>CAPO 3.D TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE</b>	<b>121</b>
Art. 64. Articolazione, definizioni	121
Art. 65. Usi connessi alle attività agricole	122
Art. 66. Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U323)	124
Art. 67. Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)	125
Art. 68. Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)	126
Art. 69. Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici funzionalmente legati all'azienda agricola (uso U35/1)	127
Art. 70. Insediamenti a carattere industriale connessi all'attività agricola (uso U35)	128
Art. 71. Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)	129
Art. 72. Interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole con personale (uso U38)	130
Art. 73. Interventi per attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini (uso U28)	130
Art. 74. Costruzioni minori in ambito rurale non legate all'unità fondiaria agricola	132
<b>TITOLO 4- NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO</b>	<b>135</b>

<b>CAPO 4A</b>	<b>NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI SITUATI IN AMBITI AS - IS - ES TUTELATI</b>	<b>135</b>
Art. 75.	Ambito di applicazione	135
Art. 76.	Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale	135
Art. 77.	Elementi architettonici : Strutture verticali	137
Art. 78.	Elementi architettonici : Strutture portanti orizzontali	138
Art. 79.	Elementi architettonici : Coperture	138
Art. 80.	Elementi architettonici : Scale	139
Art. 81.	Elementi architettonici : Aperture	139
Art. 82.	Elementi architettonici : Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature	140
Art. 83.	Elementi architettonici : Infissi esterni	140
Art. 84.	Elementi architettonici : Pavimentazioni	141
Art. 85.	Elementi architettonici : Elementi decorativi	141
<b>CAPO 4.B</b>	<b>NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI</b>	<b>142</b>
Art. 86.	Facciate degli edifici e tinteggiature	142
Art. 87.	Coperture	143
Art. 88.	Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	143
Art. 89.	Allineamenti	144
Art. 90.	Recinzioni	144
Art. 91.	Autorimesse	144
Art. 92.	Passi carrai e uscite dalle autorimesse	145
Art. 93.	Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	146
Art. 94.	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.	146
Art. 95.	Apposizione di manufatti di pubblica utilità	147
Art. 96.	Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale	147
<b>CAPO 4.C</b>	<b>DISTANZE</b>	<b>148</b>
Art. 97.	Distanza da un confine	148
Art. 98.	Distanze minime dai confini	148
Art. 99.	Distanza dal confine di proprietà (Dc)	148
Art. 100.	Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)	149
Art. 101.	Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)	149
Art. 102.	Deroghe alle distanze	150
<b>TITOLO 5.</b>	<b>COMPETENZE PROCEDURE E ADEMPIMENTI</b>	<b>152</b>
<b>CAP 5.A</b>	<b>- PIANI ATTUATIVI - OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE</b>	<b>152</b>
Art. 103.	Opere pubbliche di competenza comunale	152

Art. 104.Progetti e programmi per settori specifici	153
Art. 105.Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA)	153
Art. 106.Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIA)	157
Art. 107.Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata	159
Art. 108.Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica	161
Art. 109.Approvazione e validità dei PUA	161
<b>CAPO 5.B –DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI</b>	<b>163</b>
Art. 110.Sportello unico per l’edilizia	163
Art. 111.Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	163
Art. 112.Valutazione preventiva	166
Art. 113.Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette	169
Art. 114.Soggetti aventi titolo	170
Art. 115.Attività edilizia libera	171
Art. 116.Interventi delle società concessionarie di pubblici servizi	172
Art. 117.Attività edilizia in aree parzialmente pianificate	172
<b>CAPO 5.C – TITOLI ABILITATIVI</b>	<b>173</b>
Art. 118.Oggetto - Interventi soggetti a permesso di costruire	173
Art. 119.Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	174
Art. 120.Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	174
Art. 121.Permesso di costruire in deroga	178
Art. 122.Caratteristiche, efficacia e decadenza del permesso di costruire	178
Art. 123.Oggetto - Disciplina della Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria	180
Art. 124.Disciplina della denuncia di inizio attività	182
Art. 125.Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e al permesso di costruire - Elaborati di rilievo e di progetto	184
Art. 126.Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	193
<b>CAPO 5.D - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ</b>	<b>195</b>
Art. 127.Attività di controllo in corso d’opera e finale sui progetti e sulle opere	195
Art. 128.Controllo sui progetti e controllo sulle opere eseguite con D.I.A.	196
Art. 129.Riesame	196
<b>CAPO 5.D – ESECUZIONE DELLE OPERE – VARIAZIONI IN CORSO D’OPERA</b>	<b>197</b>
Art. 130.Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo	197
Art. 131.Variazioni minori in corso d’opera	198

---

Art. 132. Variazioni essenziali	198
Art. 133. Comunicazione di inizio lavori	199
Art. 134. Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità	200
Art. 135. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	201
Art. 136. Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche	201
<b>CAPO 5.E. CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ</b>	<b>202</b>
Art. 137. Comunicazione di fine lavori	202
Art. 138. Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato	203
Art. 139. Certificato di conformità edilizia e agibilità	206
Art. 140. Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità	206
Art. 141. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	208
Art. 142. Elenco dei tecnici verificatori	208
Art. 143. Pubblicità dei titoli abilitativi	209
<b>TITOLO 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>209</b>
Art. 144. Attuazione degli interventi: dotazioni territoriali e contributo di costruzione	209
Art. 145. Modalità di riduzione del contributo di costruzione	212
<b>TITOLO 7 – SANZIONI</b>	<b>217</b>
Art. 146. Sanzioni	217
<b>ALLEGATO 1: ELENCO DELLE SPECIE ARBOREE</b>	<b>218</b>



## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e della L.R.31/2002 ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuativa di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti al POC ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:
  - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale
  - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare
  - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.
3. Il Regolamento contiene inoltre:
  - i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
  - le condizioni e i vincoli inerenti 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 riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio; gli elaborati progettuali richiesti per la denuncia di inizio attività, e per la domanda di permesso di costruire;
  - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;
  - le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato;
  - la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione

- per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'art.3 della L.R. 31/2002;
- le modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, e per l'effettuazione dei relativi controlli;
  - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione;
  - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.
4. 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. 2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE 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 sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, nonché tutte le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene. Il presente RUE costituisce la disciplina generale delle trasformazioni e in quanto tale sostituisce le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente aventi i medesimi oggetti.

#### **Art. 3. 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 di indicazioni, scritte o grafiche, del RUE alle 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 sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. Le concessioni, le autorizzazioni, i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per opere edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.

4. Il presente RUE non si applica alle variazioni minori in corso d'opera (art.130) di autorizzazioni, concessioni o permessi di costruire già rilasciati e di D.I.A. già presentate all'epoca di adozione del RUE stesso.

#### **Art. 4. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

1. Il RUE è costituito:
  - dal presente fascicolo: RUE - Parte Prima
  - dal fascicolo: RUE – Allegato 1: Definizioni
  - dal fascicolo: RUE – Allegato 2: Requisiti tecnici delle opere edilizie, comprendente
    - Requisiti tecnici degli edifici
    - Requisiti cogenti: proposizione esigenziale
    - Requisiti cogenti: metodi di verifica
    - Disposizioni riguardo il rendimento energetico e le procedure di certificazione energetica degli edifici
    - Elenco delle attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente
  - dalle tavole che costituiscono gli stralci planimetrici del RUE relativi ai centri abitati in scala 1:2.000 (tavola 0 Legenda e Tavole da 1.1 a 1.29)
  - dalle tavole relative alla disciplina dei centri storici CS, insediamenti storici IS e dei complessi ed edifici storici ES (Tav. 2 – Atlante).

#### **Art. 5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati dall'art.15 della L.r. n.31/2002.
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) definitivamente approvati e con-

venzionati, 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.

5. Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti piani urbanistici attuativi, adottati o approvati e/o convenzionati, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
6. 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, entro i limiti previsti dalla l.r.20/2000, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
7. 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. 6 . Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
  - che l'intervento 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 reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 11 in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POC.

In caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento o di cambio d'uso che comportino un significativo incremento del carico urbanistico, è necessaria la ve-

rifica preventiva della capacità delle rete stradale afferente l'intervento di assorbire senza rischi per la popolazione il nuovo carico di traffico.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo, corredato da adeguate garanzie, 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 è contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione, e che la relativa convenzione sia già stata sottoscritta.

#### **Art. 7. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1. 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 al presente Regolamento, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 8. Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici**

1. Campo di applicazione di una norma è l'insieme di situazioni a cui si essa applica; può essere costituito:
  - da un ambito o sub-ambito territoriale;
  - da elementi, sistemi di elementi e aree da sottoporre a discipline di tutela e a progetti di recupero e valorizzazione;
  - da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.
2. Ambito (o sub-ambito) è una porzione di territorio individuata dal PSC e dal RUE, non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base dei caratteri progettuali assegnati dal PSC (obiettivi, requisiti e prestazioni, condizioni) a tali porzioni di territorio, in base alla l.r. 20/2000. Per il territorio urbano e urbanizzabile l'insieme degli ambiti individuati dal PSC costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta, nel senso che ciascun punto del territorio ricade in un ambito ed uno solo. Gli ambiti e i sub-ambiti sono sempre individuati nella cartografia del piano (PSC e RUE) con perimetrazioni continue.
3. Elementi e aree di tutela sono oggetti, sistemi di oggetti e/o porzioni di territorio,

che costituiscono il campo di applicazione di una norma sovraordinata preesistente (legge, regolamento, vincolo apposto da autorità diverse o da Piani sovraordinati) o determinata dal Piano Strutturale.

Talune aree di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale o ferroviario, di pertinenza fluviale, ecc.

4. Area è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.
5. Comparto è una porzione di territorio individuata dal PSC, dal RUE o dal POC non per attributi propri, né per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.
6. Si definisce comparto di attuazione l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo.
7. Si definisce comparto edificatorio, individuato dal POC o da un Piano attuativo preventivo con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'Art. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

#### **Art. 9. Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1. In ciascun ambito sono espresse, al Titolo 3, 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 relative all'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC e al Titolo 3 del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al PSC. Le limitazioni

eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo 3 del RUE e sulle norme del POC.

#### **Art. 10. Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50 cm inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.
2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano 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, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.
3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al precedente art. 8, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

La documentazione da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività è riportata al Titolo 5, capo 5C, art 121 del presente R.U.E.

## **TITOLO 2. DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

### **CAPO 2.A. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

#### **Art. 11. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio degli insediamenti.
2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 che precede, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
  - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m 100;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di m 200;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, in conformità ad un progetto approvato e finanziato.

4. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi, per la realizzazione ovvero per l'adeguamento a 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.
5. 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 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 dalla A.U.S.L. e dall'ARPA.

#### **Art. 12. Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi 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) le mense interaziendali ed altri servizi alla persona nell'ambito delle attività produttive;
  - g) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - h) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - i) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2 (di livello urbano, diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui all'art. 11 comma 1).
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC e nei piani attuativi e quelle che saranno cedute al Comune in applicazione dell'art 16, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal PSC.
- Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio comunale; attraverso apposita convenzione saranno definiti il regime proprietario (cessione all'Amministrazione Comunale immediata o differita dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.
4. Usi ammissibili – In queste aree sono ammessi i seguenti usi:
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
    - U21 - Attività di interesse comune di tipo civile
    - U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso
    - U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
    - U24 – Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
    - U49 - Parcheggi pubblici in sede propria
    - U55 - Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
- Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:
- U10 - Pubblici esercizi
  - U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.
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 aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi.  
Sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, nonché Cambio d'Uso nell'ambito degli usi previsti.  
Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:
- a) aree per attrezzature collettive civili e religiose (lettere b,c,d,e del precedente comma 2), usi ammessi:
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U21 - Attività di interesse comune di tipo civile
  - U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso
  - UF max = 0,50 mq/mq
  - NP max = 2
  - IP max = 40%.
- b) aree per servizi scolastici, usi ammessi:
- U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - UF max = 0,50 mq/mq
  - NP max = 3
  - SP min = 50%.
- c) aree per verde pubblico, usi ammessi:
- U10 - Pubblici esercizi
  - U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali
  - U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - UF max = 0,05 mq/mq
  - SP min. = 90%
- d) aree per verde pubblico attrezzato per lo sport, usi ammessi:
- U10 - Pubblici esercizi
  - U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - UF max = 0,20 mq/mq
  - SP min. = 70%;
- e) aree per parcheggi pubblici (P)

- usi ammessi:
  - U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali
  - U49 - Parcheggi pubblici in sede propria
  - U55 - Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
- Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione; per gli usi U11 e U55 non è ammessa la costruzione di edifici stabili.
7. Aree per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in ambiti soggetti a tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.
- Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo.

### **Art. 13. Parcheggi: definizioni**

1. I parcheggi sono distinti in tre classi:
  - a) i parcheggi pubblici (P), che si distinguono in:
    - a.1) di urbanizzazione primaria (P1);
    - a.2) di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
  - b) i parcheggi privati, che si distinguono in:
    - b.1) privati pertinenziali;
    - b.2) di uso riservato (Pr);
    - b.3) di uso comune (Pc);
  - c) parcheggi privati non pertinenziali:
    - c.1) di uso riservato
    - c.2) di uso comune.
2. I parcheggi pubblici (P) 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.
3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro

gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

4. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art.16.
5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
6. I parcheggi 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 privati pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, e pertanto non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 15 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del P.S.C, del POC e del RUE essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
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 (max 150 m salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.
10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (Pc), 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, gli utenti di un servizio, i vi-

sitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (Pc) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti, e devono essere adeguatamente segnalati da cartelli indicatori, per facilitare l'accesso e la circolazione. Tali parcheggi 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 (Pr), 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. 15;
  - 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 U 20).

#### **Art. 14. Parcheggi: requisiti tipologici**

1. Nei parcheggi pubblici P, e in quelli pertinenziali di uso comune Pc e in quelli pertinenziali Pr non coperti le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0.  
La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie lorda, con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.  
La superficie netta convenzionale dello stallone (che si utilizza nel caso di posti auto su lato strada) è pari a 12,5 mq.
2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della

tutela del suolo dall'inquinamento.

3. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle norme del presente Regolamento.
4. I parcheggi pertinenziali riservati Pr possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
5. Le autorimesse per parcheggi Pr possono anche essere realizzate in un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale. La dimensione minima delle autorimesse singole coperte non dovrà essere inferiore a 15 mq. (calpestabili).
6. I parcheggi pubblici con più di 4 posti auto, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.
7. In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

#### **Art. 15. Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Pr e Pc)**

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, nonché negli interventi di Cambio d'Uso, e negli interventi di Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia qualora comportino un aumento di carico urbanistico devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Pr e Pc) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella seguente, che fa parte integrante del presente articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendi-

ta essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.

3. Negli interventi di Ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite:
  - integralmente alla SC aggiuntiva (per la quale vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto);
  - per l'eventuale quota non soddisfatta prima dell'ampliamento, per almeno il 50% attraverso la dotazione dei posti auto privati richiesti dalle presenti Norme, mentre la quota di parcheggi pubblici non soddisfatta prima dell'ampliamento restante può essere monetizzata; sono scomutate a tal fine le eventuali monetizzazioni già effettuate;
  - nel solo caso di interventi di ampliamento di singole unità immobiliari esistenti, per l'eventuale quota non soddisfatta prima dell'ampliamento dovrà essere reperito un posto auto Pr.
4. Negli interventi di Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia le quantità indicate dalla tabella vanno riferite:
  - integralmente alla SC aggiuntiva (per la quale vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'intervento previsto);
  - integralmente per l'incremento di carico urbanistico (differenza tra le dotazioni richieste per l'intervento e quelle richieste per la situazione preesistente, qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'intervento previsto);
  - per l'eventuale quota non soddisfatta prima dell'intervento, per almeno il 50% attraverso la dotazione dei posti auto privata richiesti dalle presenti Norme, mentre la quota di parcheggi pubblici non soddisfatta prima dell'ampliamento può essere monetizzata; sono scomutate a tal fine le eventuali monetizzazioni già effettuate.
5. 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.
6. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
7. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescrit-

ta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente) l'intervento è ammissibile a condizione che sia reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.

8. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (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. n.122/89.
10. Le quantità prescritte nella tabella che segue, comprese le superfici degli spazi di distribuzione (corselli) non vengono conteggiate come superfici nel calcolo della Superficie accessoria, ai sensi della definizione assunta dal presente RUE all'articolo 2.l e 2.m dell'Allegato "Definizioni".

#### **Dotazioni parcheggi pertinenziali (PR + PC) in relazione agli usi**

U 1	Residenza
U 32	Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
<p>2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq di SC o frazione.</p> <p>Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo Pc).</p> <p>Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.</p>	
U 3	Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
U 4	Attività espositive, fieristiche, congressuali
U 19	Attività sanitarie
<p>1 posto auto ogni 25 mq di SC o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc (uso comune).</p>	
U 5	Esercizi commerciali di vicinato

U 12	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese																
U 13	Artigianato dei servizi agli automezzi																
U 14	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale																
U 22	Attività di interesse comune di tipo religioso																
U 23	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici																
U 25	Istruzione superiore e universitaria																
U 52	Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile																
1 posto auto ogni 50 mq di SC o frazione, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune).																	
U 10	Pubblici esercizi																
U 15	Studi professionali e piccoli uffici in genere																
U 16	Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano																
U 21	Attività di interesse comune di tipo civile																
1 posto auto ogni 40 mq di SC o frazione, tutti di tipo Pc (uso comune).																	
U 6	Medie strutture di vendita																
U 7	Grandi strutture di vendita																
<p>I valori minimi sono definiti come segue:</p> <p>Esercizi Alimentari</p> <table> <tr> <td>fino a 400 mq</td> <td>un posto auto ogni 30 mq di SV</td> </tr> <tr> <td>da 400 a 800 mq</td> <td>un posto auto ogni 18 mq di SV</td> </tr> <tr> <td>da 800 a 1500 mq</td> <td>un posto auto ogni 13 mq di SV</td> </tr> <tr> <td>oltre 1500 mq</td> <td>un posto auto ogni 8 mq di SV</td> </tr> </table> <p>Esercizi NON Alimentari</p> <table> <tr> <td>fino a 400 mq</td> <td>un posto auto ogni 40 mq di SV</td> </tr> <tr> <td>da 400 a 800 mq</td> <td>un posto auto ogni 25 mq di SV</td> </tr> <tr> <td>da 800 a 1500 mq</td> <td>un posto auto ogni 20 mq di SV</td> </tr> <tr> <td>oltre 1500 mq</td> <td>un posto auto ogni 16 mq di SV</td> </tr> </table>		fino a 400 mq	un posto auto ogni 30 mq di SV	da 400 a 800 mq	un posto auto ogni 18 mq di SV	da 800 a 1500 mq	un posto auto ogni 13 mq di SV	oltre 1500 mq	un posto auto ogni 8 mq di SV	fino a 400 mq	un posto auto ogni 40 mq di SV	da 400 a 800 mq	un posto auto ogni 25 mq di SV	da 800 a 1500 mq	un posto auto ogni 20 mq di SV	oltre 1500 mq	un posto auto ogni 16 mq di SV
fino a 400 mq	un posto auto ogni 30 mq di SV																
da 400 a 800 mq	un posto auto ogni 18 mq di SV																
da 800 a 1500 mq	un posto auto ogni 13 mq di SV																
oltre 1500 mq	un posto auto ogni 8 mq di SV																
fino a 400 mq	un posto auto ogni 40 mq di SV																
da 400 a 800 mq	un posto auto ogni 25 mq di SV																
da 800 a 1500 mq	un posto auto ogni 20 mq di SV																
oltre 1500 mq	un posto auto ogni 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 superfici di vendita 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 dotazioni 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, 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.

U 8	Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
U 9	Distribuzione carburanti per uso autotrazione
U 26	Attività manifatturiere artigianali o industriali (salvo quelle degli usi da U27 a U30)
U 27	Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
U 28	Attività zootecniche industriali
U 29	Attività estrattive
U 30	Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
U 31	Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica
U 38	Esercizio e noleggio di macchine agricole
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 Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.	
U 17	Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
U 18	Attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nell'uso U17
Il numero di posti auto più elevato fra i seguenti: 1 posto auto ogni 12 mq di SC; 1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata; 1 posto auto ogni 100 mq di SF Tutti i posti auto devono essere di tipo Pc (uso comune).	
U 37	Attività agrituristiche
U 40	Attività ricettive alberghiere

U 41	Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
1 posto auto ogni 40 mq di SC, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).	
U 42	Campeggi e villaggi turistici
Numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia	

### **Art. 16. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree U, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.
2. Negli interventi di Cambio d'Uso, qualora comportino un aumento di carico urbanistico, e negli interventi di Ristrutturazione Edilizia qualora consistano nell'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, o qualora comportino un incremento di carico urbanistico, le quantità indicate dalla tabella vanno riferite:
  - integralmente per l'incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso;
  - integralmente per l'intera superficie complessiva dell'edificio demolito e ricostruito;
  - integralmente in caso di ristrutturazione edilizia; la quota di dotazioni pubbliche non soddisfatta prima della ristrutturazione può essere monetizzata (sono scomutate a tal fine le eventuali monetizzazioni già effettuate), mentre la quota relativa all'incremento di SC e comunque all'incremento di carico urbanistico deve essere reperita;
3. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq di aree P o U per ogni 100 mq di SC interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, Ristrutturazione edilizia (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art. A-24 comma 3 della L.R. 20/2000 sulla base dei seguenti parametri di calcolo:  
Dotazione minima di aree per attrezzature e spazi collettivi: 30 mq./abitante inse-

diato o insediabile

1 alloggio medio = 120 mq di SC (orientativamente 85 mq di SU + 25 mq di S.accessoria.);

dimensione media della famiglia = 2,35 persone (al 2017);

quindi 100 mq SC = 1,95 abitanti teorici insediati o insediabili.

Pertanto la dotazione minima è pari a  $(30 \times 1,95) = 58,50$  mq. per 100 mq. di SC.

4. Negli interventi edilizi diretti (non programmati nel POC) le superfici delle aree di cessione sono le seguenti:
- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U5, U12, U13, U14, U15, U16):
- P1 = 15 mq di superficie netta di stazionamento (ogni 100 mq di SC), e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio;
  - U = 43,50 mq. ogni 100 mq. di SC (o la superficie pari alla differenza tra la dotazione complessiva di 58,50 mq. e quella di parcheggi pubblici).
  - La monetizzazione è consentita nei termini indicati all'art.18 comma 1.
- B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U3, U4, U6, U7, U10, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):
- P1 = 40 mq ogni 100 mq di SC;
  - U = 60 mq
- C) Per li usi di tipo produttivo (U8, U26, U27, U28, U30, U31):
- P1 = 10 mq ogni 100 mq di SC;
- D) Per gli usi U9, U11, U20, U21, U22, U23, U24, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52, U53, U54, U55:
- non è richiesta cessione di aree.
  - P1 = 20 mq e U = 30 mq. ogni 100 mq. di SC per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili.
- E) Negli interventi diretti entro gli ambiti AS e IS le superfici delle aree di cessione si riducono al 50% di quanto indicato ai punti A) e B) del presente comma, con le seguenti specificazioni:
- P1 = 15 mq. e U = 20 mq. ogni 100 mq. di SC per gli usi residenziali e i servizi connessi
  - P1 = 40 mq. e U = 30 mq. ogni 100 mq. di SC per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili.

5. Nei Piani Urbanistici Attuativi, programmati nel POC, le dotazioni minime sono le seguenti (è fatta salva la possibilità del PSC di richiedere attraverso le schede normative dotazioni in misura superiore):
- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U5, U12, U13, U14, U15, U16):
- P1 = 25 mq ogni 100 mq di SC;
  - U = 60 mq ogni 100 mq di SC, di cui non meno di 10 mq di P2
- B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (U3, U4, U6, U7, U10, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):
- P1 = 40 mq ogni 100 mq di SC;
  - U = 60 mq ogni 100 mq di SC.
- C) Per gli usi di tipo produttivo (usi U8, U26, U27, U28, U30, U31):
- P1 = 5% della ST.;
  - U = 10% della ST.
- D) Per gli usi U9, U11, U20, U21, U22, U23, U24, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52, U53, U54, U55
- non è richiesta cessione di aree.
6. Negli interventi di cambio d'uso CD è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

da \ a	U 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15, 16	U 3, 4, 6, 7, 10, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42	U 8, 26, 27, 28, 30, 31
U 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 32	NO	SI	NO
U 3, 4, 6, 7, 10, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42	NO	NO	NO
U 8, 26, 27, 28, 30, 31	SI	SI	NO
U 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39	SI	SI	SI

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento del

cambio d'uso la quantità di aree richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

7. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA stesso deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati titoli abilitativi (permessi di costruire o D.I.A. anche di Cambio d'Uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
8. Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere 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 dei contributi di concessione di cui al Titolo 6 del presente RUE.
9. Qualora il PSC o il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P+U prescritta..
10. 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. 12.  
L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nella zona urbanistica in cui tali aree ricadevano prima della cessione.  
Per quanto riguarda la gestione si richiama il comma 2 del precedente art. 12.

#### **Art. 17. 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 P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio

- e aiuole di arredo; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5 m; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.
3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano 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 dotazione di area pubblica.
  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 allegato al presente Regolamento e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.
  5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima continua di 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 e ambientali, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. 20/2000.
  6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
  7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali (nei casi in cui non sia adottata la monetizzazione) devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro la fine dei lavori o il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (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 ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte dell'Amministrazione Comunale, previo parere del Responsabile del

Servizio.

8. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il PSC definisce in alcuni casi attraverso la scheda normativa criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta il POC individua tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, oppure anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago", interni /esterni all'ambito, ma nel rispetto delle previsioni del PSC. In sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal POC per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel RUE o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal POC. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel POC o ai criteri stabiliti dal POC può essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PUA qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.
9. Qualora il POC non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PUA. Qualora il POC non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PUA anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto è approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio. La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

**Art. 18. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (PR + PC) – Casi di monetizzazione**

1. Di norma si monetizza quando:
  - l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a 30 mq.;
  - l'area da cedere come U è inferiore a 250 mq.;Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:  
Nei centri storici, negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POC, l'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberativo della Giunta Comunale - previo

parere del Responsabile del Servizio - può accettare o prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

2. In particolare per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - 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;
  - nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" (Del. C.R. n. 1253/99), purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.
3. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.
4. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
5. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POC stesso norme diverse riferite a casi particolari.
6. Negli interventi diretti non programmati dal POC relativi a fabbricati esistenti, in cui sono previsti incrementi e/o realizzazione delle dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Pr e Pc) e solo nel caso in cui non sia fisicamente disponibile l'area o i locali da destinare a tale uso, negli ambiti storici, negli ambiti urbani consolidati, l'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberativo della Giunta Comunale - previo parere del Responsabile del Servizio - può accettare la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale.

## CAPO 2.B. DOTAZIONI ECOLOGICHE

### **Art. 19. Permeabilità dei suoli**

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo 20 seguente.
2. I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.  
In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.
3. Le aree con pavimentazioni grigliate sono conteggiate come superfici permeabili per il 20% della superficie effettiva, tenuto conto dell'elevata impermeabilizzazione dello strato superficiale di terreno compattato (cfr. art.2.d dell'Allegato "Definizioni").

### **Art. 20. Verde pubblico e privato**

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 e può essere promossa da appositi progetti.  
Gli interventi di manutenzione, sistemazione e realizzazione del verde in ambito urbano ed extraurbano sono disciplinati dall'apposito Regolamento vigente, che viene coordinato dall'Amministrazione Comunale con il presente Regolamento Urbanistico-Edilizio. Le disposizioni del presente RUE prevalgono sul Regolamento specifico, e costituiscono indirizzo per gli atti tecnico-amministrativi conseguenti.  
Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reim-

pianto delle alberature in sostituzione, in ragione di una nuova pianta per ciascuna abbattuta; il reimpianto può avvenire eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.

3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dalla L.n.267/2000 Art. 106 del TU 1934.
4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendali o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla osta del Responsabile del Settore ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
6. Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente (in sede di PSC o di POC) la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nelle altre zone in tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (S.P.) in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 50 mq di S.P., nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della S.P.. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 3,0 e un diametro, misurato a m 1,0 da terra, non inferiore a cm 10. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia).
7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di Ampliamento oltre il 30% della SC (fatti salvi i lotti prospicienti le strade), Nuova Costruzione e Ricostruzione è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubbli-

ci sociali e con aree residenziali.

8. Nelle zone agricole, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, stalle, fienili, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'articolo seguente.
9. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate di cui all'elenco allegato.
10. Progettazione degli interventi sugli spazi privati  
Nei sub-ambiti AC.v (Porzioni destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti) e in generale negli ambiti consolidati AC qualunque intervento edilizio che ecceda la manutenzione straordinaria deve essere accompagnato da un rilievo degli spazi inedificati, che documenti la vegetazione esistente ed il suo stato, e da un progetto di sistemazione di tali spazi, finalizzato alla valorizzazione degli aspetti vegetazionali al decoro degli spazi aperti.  
In particolare è fatto obbligo di allegare il rilievo e il progetto dettagliato di sistemazione degli spazi aperti, delle zone alberate, delle zone a prato e coltivate, e della definizione dei materiali da impiegare, con particolare riferimento alle zone esterne pavimentate.
11. Dotazioni ecologiche e ambientali: verde urbano di arredo, distacco e mitigazione degli effetti ambientali  
Gli ambiti individuati cartograficamente con la sigla ECO sono aree previste in genere vicino a infrastrutture viarie e zone industriali, spesso nelle zone di frangia urbana, o in aree urbane di particolare pregio ambientale, che mettono in contatto il territorio rurale con la periferia urbana, oltre a funzionare come elementi di connessione tra le aree verdi urbane.  
Si tratta di spazi verdi con funzioni di protezione ambientale, il cui scopo preminente è da un lato quello di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore) e dall'altro quello di preservare ambiti paesaggisticamente rilevanti.  
Se si tratta di aree già alberate (aree paesaggisticamente significative) devono essere conservate le alberature e le specie vegetali presenti.

In caso di aree da sistemare come elementi di mitigazione ambientale, per la loro sistemazione deve essere effettuata un'attenta distribuzione dei volumi degli elementi vegetali da utilizzare, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle semplici aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima ed inquinamenti, porterà ad aumentare la biodiversità, con la formazione di strutture adatte ad essere luogo di rifugio, nutrizione e riproduzione per numerose specie di piccoli animali (uccelli, piccoli mammiferi, anfibi, insetti), oltre ad essere luogo adatto per l'insediamento di diverse specie vegetali selvatiche.

Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

- Dimensioni: indicate nella cartografia del PSC e del RUE.
- Copertura del suolo: aree boscate con radure e macchie arbustive;
- La possibilità di accedere a queste aree deve essere valutata caso per caso (la fruizione diretta non è la funzione principale di queste aree).
- Sono da evitare zone pavimentate impermeabili; gli eventuali percorsi devono avere preferibilmente pavimentazioni permeabili, od essere realizzati in terra battuta.
- La dotazione di attrezzature ed impianti deve essere limitata a quelli utilizzati per favorire la crescita della vegetazione: impianti di irrigazione «a perdere», pacciamatura, eventuali drenaggi; eventualmente si potranno avere impianti di illuminazione lungo i sentieri e percorsi sportivi.
- Vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, secondo le tecniche della forestazione naturalistica, utilizzando esclusivamente piante autoctone ed impianti di semplice gestione.
- Disegno: il progetto delle aree a verde protettivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, puntando a contemperare le esigenze di gestione meccanizzata con la maggiore «naturalità» possibile.

## 12. Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport

Tali ambiti sono destinati alla creazione o al potenziamento dei parchi e delle attrezzature per lo svago e lo sport. Si articolano in:

- Parchi
- Giardini di quartiere
- Spazi attrezzati per il gioco e lo sport
- Piazze e spazi pedonali

Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.

Per le attrezzature sportive si applicano i seguenti indici e limiti (rispetto all'area di intervento individuata, anche in sede di P.U.A.):

- U.F. non superiore a 0,30 mq./mq. per gli impianti coperti  
non superiore a 0,10 mq./mq. per i servizi di impianti scoperti

### 13. Parchi

Aree verdi di dimensioni medio-grandi, dotate di attrezzature, anche sportive, dall'impianto vegetale abbastanza estensivo, con alberature, macchie arbustive ed ampi spazi aperti.

Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

- Dimensioni: individuate nella cartografia del PSC e del RUE.
- Copertura del suolo: caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive; eventuale presenza di uno specchio d'acqua.
- Aree pavimentate: concentrate in una o due zone, da realizzare con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; nelle altre aree sono da privilegiare prati e superfici permeabili; la distribuzione dei percorsi deve essere uniforme in tutto il parco, con oculata scelta dei materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche.
- Dotazione di attrezzature ricreative e sportive ponderata alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione del grado di gradimento (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti per sport di squadra quali calcetto, basket, pallavolo, hockey), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e può essere prevista garantita la presenza di fontanelle. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole).
- Arredi: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione.
- Vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie (tipo «orto botanico») e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione.
- Disegno: il progetto del parco deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edi-

lizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova.

#### 14. Giardini di quartiere

Sono aree verdi individuate nella cartografia del PSC o, qualora all'interno degli ambiti urbani consolidati, nella cartografia del RUE. In queste aree, destinate a giardini urbani dalle dimensioni più o meno ridotte e generalmente utilizzati solo da chi abita nelle vicinanze, sono spesso presenti attrezzature per il gioco dei bambini o la sosta di anziani e famiglie. Fondamentali per la qualità urbana, sono raggiunte generalmente a piedi o in bicicletta, e devono essere distribuite in modo uniforme e con buona densità sul territorio urbanizzato. La vegetazione presenta alberature ed aiuole arbustive od erbacee, limitate le aree a prato.

Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

- Dimensioni comprese tra 500 e 3.000 mq; l'area deve essere «costruita» ed adeguata intensamente attrezzata.
- Copertura del suolo: deve essere garantita una buona ombreggiatura di tutta l'area, soprattutto se piccola; solo se le dimensioni lo consentono vi possono essere aree a prato; particolarmente curata deve essere la disposizione di siepi e gruppi arbustivi, di bordure ed aiuole con piante erbacee perenni, tappezzanti e, se il caso, annuali.
- Accessi: il giardino deve essere preferibilmente recintato, con accessi dotati di cancelli e regolati da orari; non sono in genere necessari appositi parcheggi.
- Aree pavimentate e percorsi devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l'impianto del prato; la distribuzione dei percorsi deve essere semplice e di buona funzionalità; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree.
- La dotazione di attrezzature deve essere limitata alle aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; si possono realizzare piccole piste per tricicli o per pattini, roller-blade e skate-board; deve essere presente un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Indispensabile la realizzazione di un idoneo impianto di irrigazione.

- Arredi: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione; si possono installare fontane, giochi d'acqua, sculture.
- Vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie devono definire l'area in modo unitario; il numero e la dimensione degli alberi da utilizzare dipende strettamente dalla grandezza dell'area, la scelta deve comunque essere limitata a poche specie; particolarmente curata la scelta di arbusti e piante erbacee; sono da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione.
- Disegno: il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando alle relazioni colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova. Il progetto deve poi integrare perfettamente disegno, attrezzature ed arredi; un giardino destinato ad essere soprattutto utilizzato da bambini, e quindi dotato delle apposite attrezzature, avrà ad esempio un disegno adatto ai suoi piccoli frequentatori.

#### **Art. 21. Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica**

##### DATI IDROGEOLOGICI DEI PROGETTI

1. Al fine di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee, e, viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con manufatti interrati, i progetti di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di vani interrati e/o di fondazioni profonde (strutture incastrate a profondità superiori di 3 metri dal p.c.: per solito pali), devono contenere semplici dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto.

##### PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI VANI INTERRATI, DI STRUTTURE DI FONDAZIONE PROFONDA (PALI) E DI RETI FOGNARIE

2. Condizioni di Vulnerabilità Estremamente Elevata, Elevata  
Per nuovi insediamenti di qualunque destinazione è vietata l'installazione di cisterne e la realizzazione di depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti, ad esclusione dei distributori di carburanti; sui distributori di carbu-

ranti esistenti in tali aree si dovrà prevedere l'adeguamento a quanto previsto dal D.M. 29/11/2002 "Requisiti tecnici per la costruzione, installazione ed esercizio dei serbatoi interrati destinati allo stoccaggio di carburanti liquidi per l'autotrazione, presso impianti di distribuzione. L'esecuzione di vani interrati è consentita fino a profondità di incastro di 3,5 metri dal p.c.. E' vietata l'esecuzione di fondazioni profonde (pali), in particolare di palificate con densità tale di elementi da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.

3. Condizioni di vulnerabilità alta

Per ogni intervento edilizio che preveda la realizzazione di vani interrati, insieme al progetto edilizio dovrà essere presentata una dettagliata relazione idrogeologica che quantifichi l'eventuale danno prodotto all'acquifero e l'entità delle variazioni locali indotte alla falda. Inoltre si dovranno assumere le precauzioni costruttive di cui agli articoli successivi. Resta esclusa la possibilità di realizzare cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti per qualunque attività, ad esclusione dei distributori di carburanti. Per le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, devono essere realizzati impianti "fuori terra", ispezionabili.

4. Opere pubbliche sotterranee

I progetti relativi ad interventi impegnativi (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, etc.) che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo per dimensioni lineari superiori a 200 metri, dovranno essere accompagnati da una specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera d'ingegneria sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti del livello statico, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera stessa, anche nelle sue fasi di realizzazione.

5. Opere pubbliche di superficie

Gli interventi di manutenzione e adeguamento della viabilità esistente e dei parcheggi pubblici dovranno prevedere, con priorità per gli ambiti territoriali classificati a maggior grado di vulnerabilità, l'esecuzione di opere di raccolta delle acque piovane (reti fognanti, canalette) in grado di garantire adeguata protezione dal pericolo di inquinamento dell'acquifero per effetto di sversamento accidentale di sostanze inquinanti e del dilavamento di inquinanti dal manto stradale. Le opere potranno comprendere l'impermeabilizzazione del fondo delle canalette e la realizzazione di impianti di smaltimento e di raccolta ed eventuale depurazione di

acque di prima pioggia.

## PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SEDI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE (AGRICOLE, ARTIGIANALI E INDUSTRIALI) IN TERRITORIO URBANIZZATO O RURALE

### 6. Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata

Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento residenziale e produttivo, si prescrivono le seguenti modalità costruttive per gli insediamenti produttivi entro ambiti territoriali classificati a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata:

- a) Realizzare il solaio del piano interrato oppure del piano terreno (secondo i casi) in modo che risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno. La raccolta dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie, ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.
- b) Realizzare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, almeno per i primi 20 metri, con alloggiamento a fondo impermeabilizzato, finalizzato ad evitare sia eventuali perdite della fognatura entro la falda, sia drenaggi operati dalla fognatura sulla falda, fino al collettore comunale. Le pendenze di esercizio non saranno inferiori allo 0,5 %, al fine di garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente a distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (quella vicina alle strutture di fondazione, anche se superficiali).
- c) Impermeabilizzare la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri. I piazzali adibiti a carico e scarico merci è opportuno siano impermeabilizzati (asfalto) e che i pozzetti di raccolta convogliano in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso. Detta saracinesca dovrà essere azionata in caso di sversamento accidentale per contenere le dispersione dei fluidi.
- d) In caso di realizzazione di vani interrati sarà indispensabile siano predisposti opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia

per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tutti questi impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.

- e) In tutti i casi in cui, nel ciclo produttivo o lavorativo, sia previsto l'uso o lo stoccaggio, anche temporaneo, di sostanze idroinquinanti in fase liquida o solida solubile è opportuno che i serbatoi o i depositi siano realizzati "fuori terra", in opportune strutture facilmente ispezionabili. In ogni caso l'ammissibilità di eventuali nuovi depositi sotterranei di sostanze idroinquinanti dovrà essere sottoposta a verifica con uno specifico studio idrogeologico che indichi le difese artificiali da porre in atto a protezione dell'acquifero.
- f) Per le attività produttive idroesigenti si dovrà verificare la possibilità di attuare per gradi il riciclo delle acque necessarie per il ciclo produttivo. In tutti i casi la possibilità di realizzare pozzi per il prelievo di acque sotterranee sarà condizionata alla realizzazione di impianti di riciclo che attuino il massimo di risparmio idrico possibile.

#### PRESCRIZIONI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E TERZIARIE SPARSE (IN TERRITORIO RURALE)

- 7. Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata  
Negli ambiti territoriali classificati con Vulnerabilità Estremamente Elevata, Elevata e Alta, negli interventi edilizi che comportino il riuso di un edificio rurale, o di parte di esso, la nuova edificazione, nel territorio rurale non dotato di rete fognante, per lo smaltimento delle acque nere non è ammessa la subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta. In questi casi, previo parere accordo con della competente ARPA, potranno essere ammessi scarichi in acque superficiali previo trattamento depurativo, previsto dal D.G.R. n.1053/2003, e ulteriore trattamento secondario di finissaggio, da stabilirsi con la competente ARPA nei vari casi, secondo l'entità e la tipologia dell'intervento.

#### PRESCRIZIONI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI E TERZIARIE URBANE (TERRITORIO URBANIZZATO O DA URBANIZZARE)

- 8. Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata  
Nel territorio urbanizzato o da urbanizzare classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata la rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolari tecniche atte a scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel

tempo, o l'ingresso di acqua e di falda nella rete stessa.

9. Negli ambiti di cui al comma 8 che precede le aree di parcheggio con forte ricambio di autovetture (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o di esercizi commerciali al dettaglio di classe medio-grande ai sensi della L.R.14/99) e quelle dei parcheggi pubblici con dimensioni superiori a 1.000 mq devono essere impermeabilizzate; dovrà essere inoltre realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere.

#### **Art. 22. Acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, ai sensi del Regolamento comunale vigente e del Regolamento di fognatura adottato dall'AGAC, oppure, qualora non sia possibile tale soluzione, dovranno essere trattate e recapitate secondo quanto previsto dal D.G.R. n.1503 del 9 giugno 2003.
2. Nei casi di acque reflue che non recapitano in pubblica fognatura, qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. In tal caso dovrà essere valutata la possibilità di convogliare la rete delle acque bianche meteoriche in un corpo idrico superficiale, così come definito dal D.G.R. n.1503 del 9 giugno 2003.

#### **Art. 23. Acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.
2. Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere, in alternativa:
  - reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione;

— recuperate, previo studio idrogeologico, tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica. Il Comune prevede forme di incentivazione di tale recupero (cfr. art. 144 del presente RUE).

3. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.
4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di permesso di costruire o di D.I.A., dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

## CAPO 2.C. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### **Art. 24. 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 seguente classificazione:
  - Strade extraurbane principali - Tipo B (strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso).
  - Strade extraurbane secondarie - Tipo C (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine).Esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal PSC o dal POC, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti o previste dal PSC o dal POC non meno di m 300.
  - Strade urbane di quartiere -Tipo E (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste

- aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata)
- Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, per tali strade negli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione, Ampliamento, deve essere rispettata una distanza minima di m 10 dal confine stradale.
- Strade extraurbane locali - Tipo F (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).
  - Strade urbane locali - Tipo G - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade).
2. Le indicazioni del PSC e del POC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. È in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.
3. il perimetro del Centro Abitato ai sensi del nuovo Codice della Strada è definito come il perimetro del Territorio Urbanizzato indicato nelle tavole del PSC.

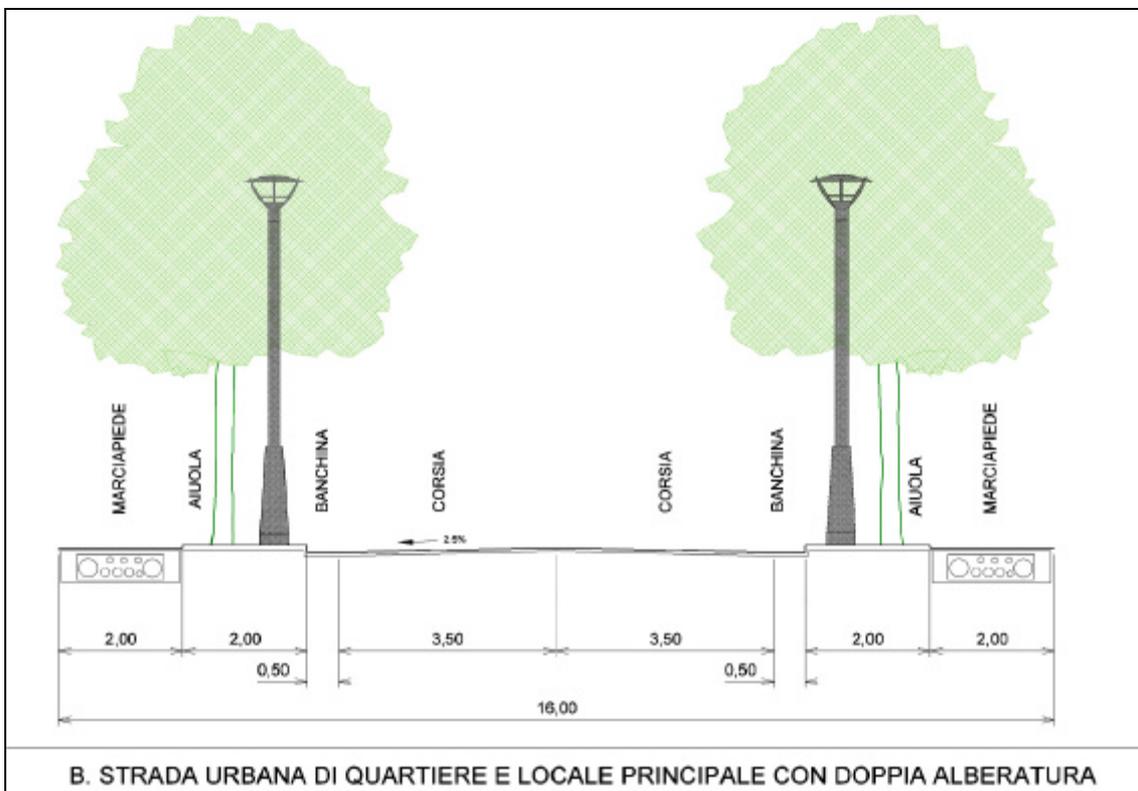
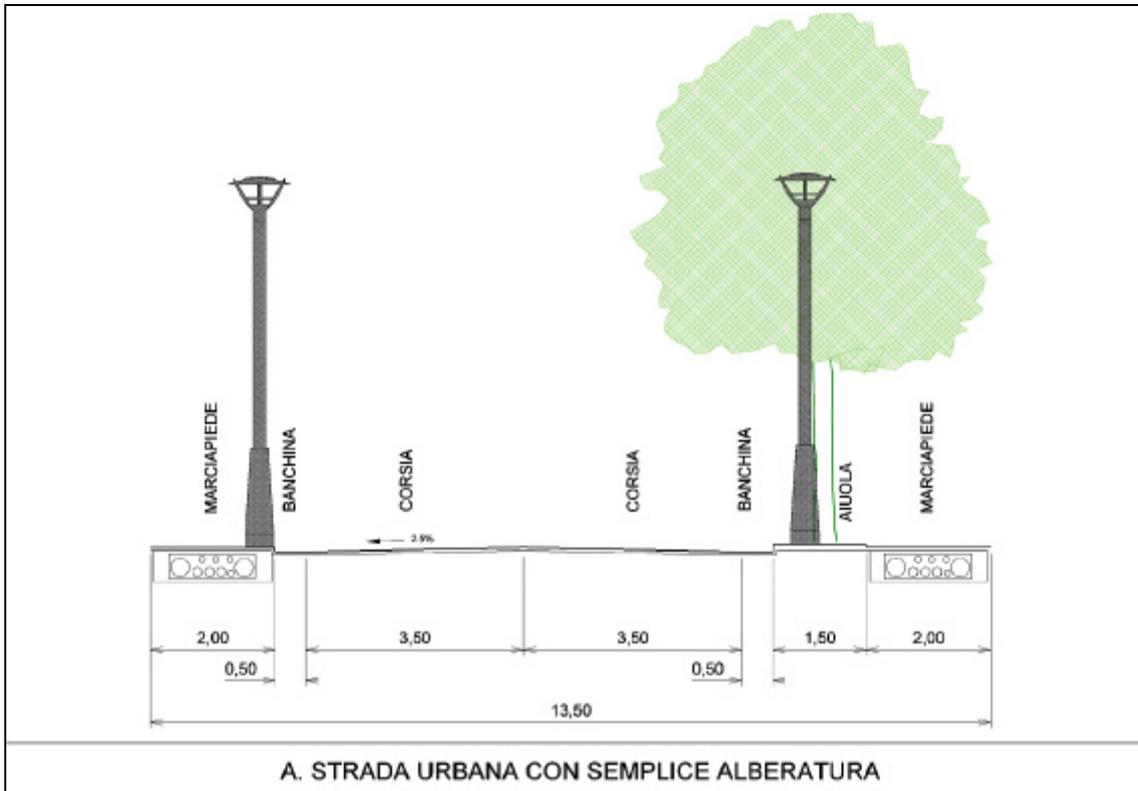
**Art. 25. Ambiti destinati a sede stradale: disciplina, requisiti tipologici delle strade urbane**

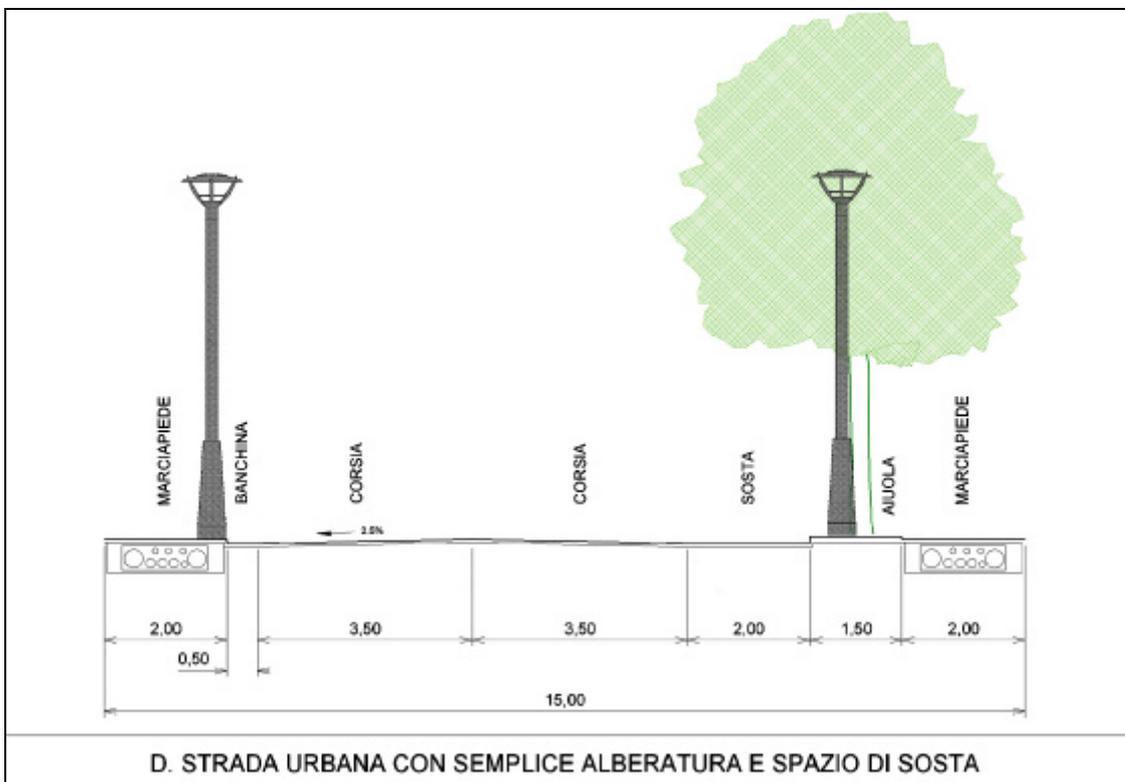
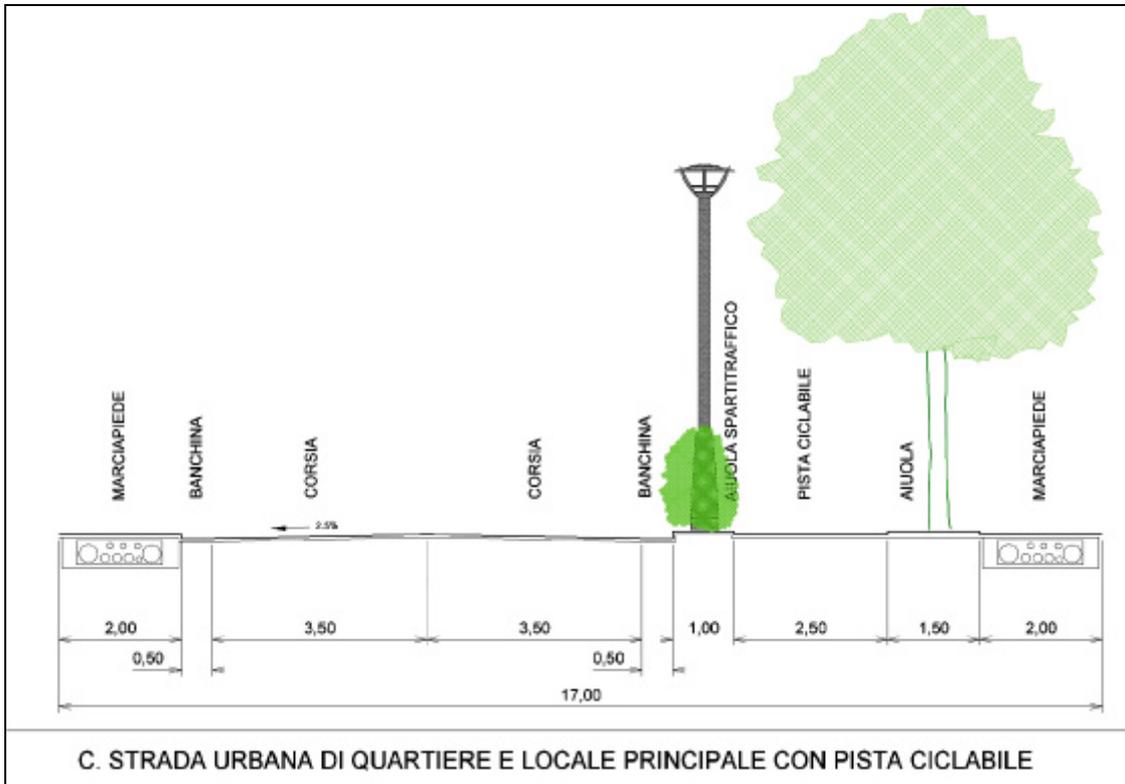
1. Usi ammessi:
- U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
  - U 11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
  - U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
  - U 44 Impianti per l'ambiente
  - U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
  - U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
  - U 47 Mobilità veicolare
  - U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

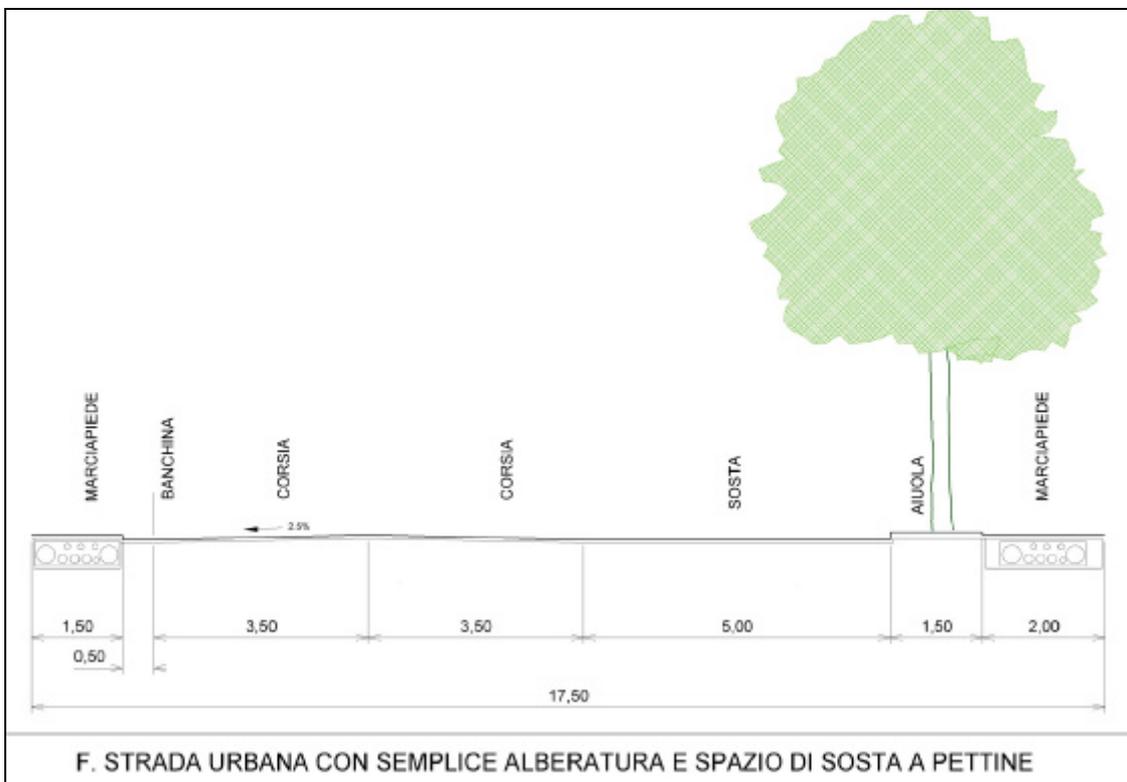
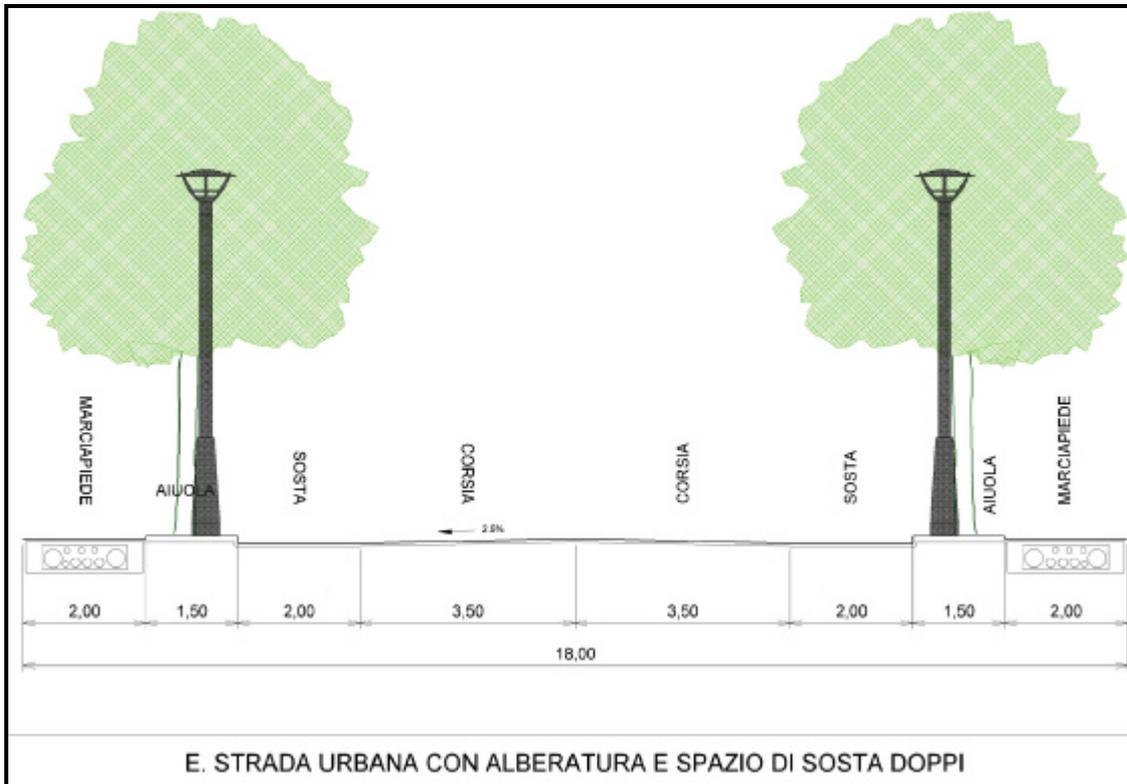
— U 55 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti  
Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

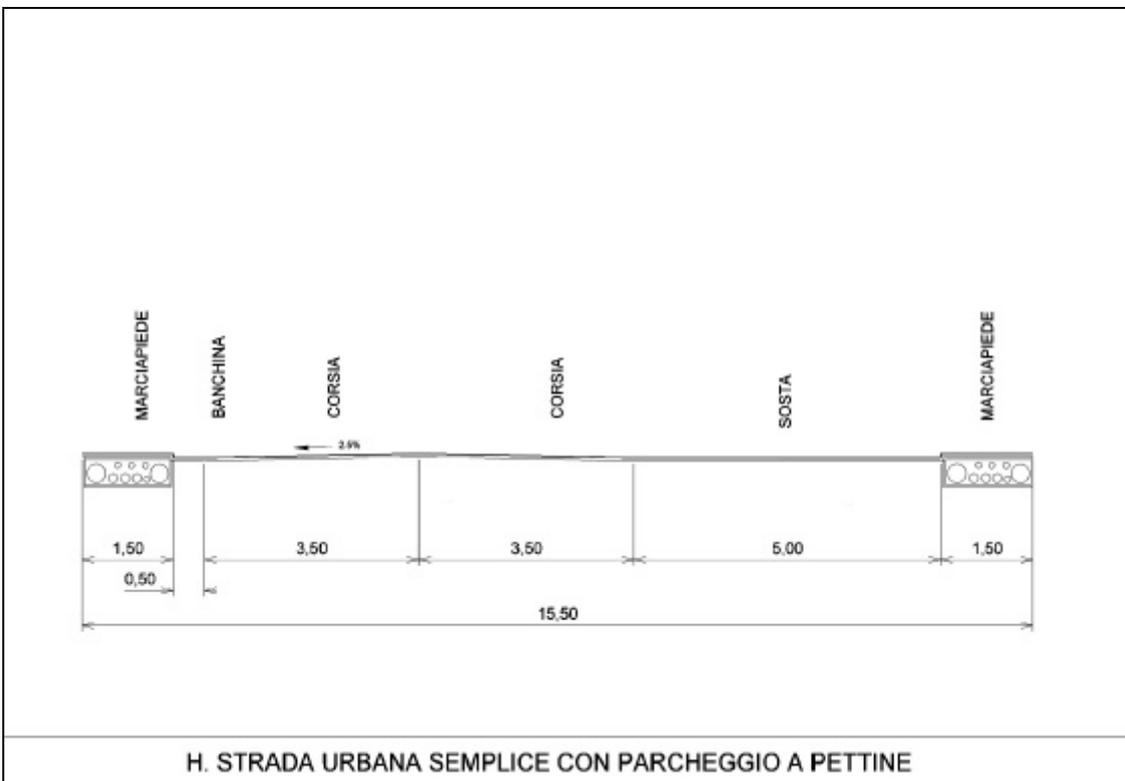
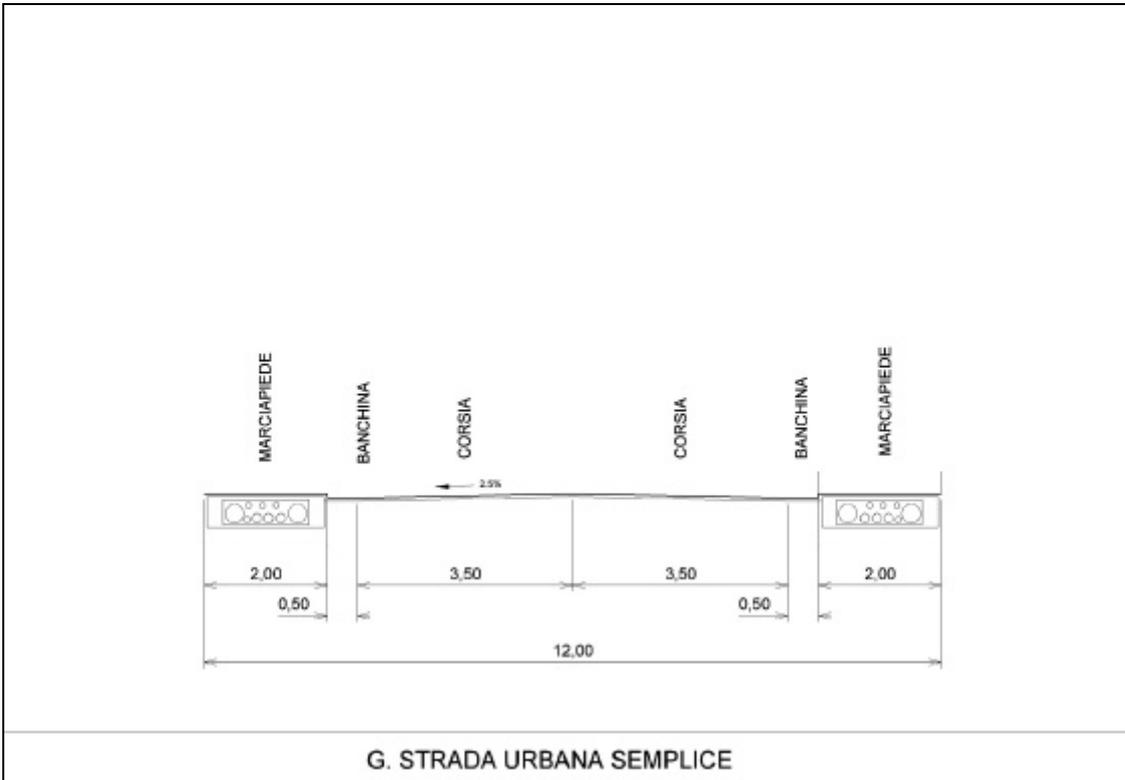
2. Tipi di intervento consentiti: tutti
3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche da A ad H. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.
4. Solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alle schede G e H. 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. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
5. 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 in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

## SCHEMI DI SEZIONI STRADALI TIPO









**Art. 26. Strade private in territorio rurale**

1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 12%. 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 ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
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 o realizzata con tecniche simili, con esclusione di asfalto e cemento.

**Art. 27. 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 Tavole del PSC e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale. Per quanto non indicato nelle tavole vale la seguente tabella:

Tipologia	Distanze di rispetto per le costruzioni	
	In territorio rurale	Entro i centri abitati (territorio urbanizzato o urbanizzabile)
B - Strade extraurbane principali	40 m.	30 m.
C - Strade extraurbane secondarie	30 m.	20 m.
D - Strade urbane di scorrimento	20 m.	10 m.
F - Strade locali	20 m.	
Strade vicinali di tipo F	10 m.	

2. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:
  - 5 m per le strade di tipo B;

— 3 m per le strade di tipo C e F

3. In generale, per le distanze dal confine stradale vale quanto stabilito dall'art. 16 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 "Nuovo Codice della Strada" e dall'art. 26 del Decreto Legislativo 27 giugno 2003, n.151 "Modifiche ed integrazioni al Codice della strada", convertito nella Legge 1 agosto 2003, n. 214

4. Usi ammessi. Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela delle viabilità 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, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

Sono ammessi gli usi

- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso

— U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione  
nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 29.

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. 17 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

6. 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 in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 16
- 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. 16.

7. Tipi di intervento edilizio. Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale.  
Per costruzioni ad uso U9 (Distribuzione carburanti per uso autotrazione), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 29.
8. Distanze dalle strade interne al perimetro del territorio urbanizzato.  
Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine 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 ammesso di non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.
9. Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del RUE relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. 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 del relativo Regolamento di applicazione, all'interno dei centri abitati deve essere, comunque rispettata la distanza minima di 1,50 mt dal limite di sede stradale .
10. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

#### **Art. 28. Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. Individuazione. Nelle planimetrie del PSC e del RUE sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni hanno valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.

2. Progettazione. Le piste pedonali e ciclabili sono i nuovi corridoi di possibile collegamento tra le aree verdi urbane, e tra queste ed il resto del territorio. Le piste ciclabili di nuova realizzazione devono sempre essere accompagnate da apposite sistemazioni a verde: siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati, inoltre ovunque le condizioni lo consentano tali percorsi vanno allontanati e protetti dalle sedi veicolari. Queste sistemazioni, fasce di almeno 2-3 metri di larghezza, devono riprendere tratti salienti delle aree che collegano e, nell'insieme, creare un'immagine di continuità del sistema. Anch'esse vanno quindi attentamente progettate, con i caratteri indicati per le alberate stradali.
3. Requisiti tipologici. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
4. La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,50.
5. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. Nel secondo caso i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà privilegiare la continuità della quota altimetrica del percorso pedonale e si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale stesso.
7. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
8. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 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 carreggiate.
10. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà privilegiare la continuità della quota altimetrica del percorso, e si dovrà provvedere alle segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.
11. I Piani attuativi ed i progetti unitari entro gli Ambiti da Riquilificare AR e gli Ambiti per i nuovi insediamenti AN dovranno prevedere in sede di POC percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra residenze, servizi e attrezzature, aree verdi e sedi di attività economiche e punti di connessione con la rete della viabilità (parcheggi) e del trasporto pubblico (fermate principali).
12. L'Amministrazione Comunale attua uno specifico programma di interventi per la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali che può avvenire anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento di località di interesse storico e ambientale e di attrezzature sportive e ricreative.

#### **Art. 29. 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 L.R. 18/7/1994 n. 33, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;e delle norme di cui ai commi seguenti.
2. **Ambiti di localizzazione di nuovi impianti**  
Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio"

e possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 27;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 50 dal limite della sede stradale;
- 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 IV.

### 3. Parametri edilizi

- UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline;
- nei soli impianti di nuova realizzazione:
  - SF min = 3.000 mq e SF max = 10.000 mq
  - SP min = 20% della SF;

distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:

- all'esterno del Territorio Urbanizzato: pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m 20;
- all'interno del Territorio Urbanizzato: 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.

### 4. Destinazioni d'uso complementari compatibili

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

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (U5), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi (U10);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

### 5. 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.

### 6. 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 Urbanizzato 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.

#### 7. Attuazione

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti 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.

#### 8. Impianti preesistenti

Negli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano 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.

### CAPO 2.D. RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

#### **Art. 30. Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

1. Ai fini dell'applicazione della L.R. 30/2000 nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della D.G.R. n. 197 del 20/2/2001, le Tavole del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (media tensione e alta), le cabine primarie e a Media/Bassa tensione (MT/BT).
2. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, sono indicate fasce di rispetto solo per le linee di tensione uguale o superiore a 15.000 V. Non sono invece indicate fasce di rispetto attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.
3. In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico dettate dalla citata legge regionale, si devono intendere di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva applicativa in relazione alla tipologia di linea: terna singola, terna doppia ottimizzata, terna doppia

non ottimizzata. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microtesla misurato al ricettore. Nel caso di linee elettriche di tipologia non standard e in situazioni di compresenza di altre infrastrutture elettriche interferenti, le fasce di rispetto sono definite dal Comune sulla base delle valutazioni tecniche di ARPA e dell'Azienda USL.

4. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, definiti, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, 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.
5. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi di cui al comma precedente, che rientrano fra i recettori sopra individuati, 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. Viene concessa deroga a quanto indicato al presente comma 6 e al comma 5 che precede, nei casi in cui si a comunque possibile dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla al ricettore.
6. 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 attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 5 e 6. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di queste, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso simulazioni o misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.
7. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.
8. Le fasce di rispetto individuate graficamente nelle tavole del PSC si adeguano a seguito degli eventuali interventi realizzati sulle infrastrutture elettriche (dismissioni linee, interramenti, varianti di tracciato, ecc.).

**Art. 31. Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale**

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: U 51; sono ammessi inoltre gli usi U 11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale, U43, U44, U45.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
  - H max = ml. 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).
3. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934, del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, della L. 166 del 2002 e della L.R. 19 del 24. la loro larghezza è fissata di norma in m. 100 dal perimetro esterno dell'area cimiteriale, salvo diversa delimitazione deliberata dalla Giunta Comunale, sentito il parere dell'ARPA. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
4. 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 anche con cambio d'uso; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

**CAPO 2.E. DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO, DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO E PER LA PROMOZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ NELLE COSTRUZIONI****Art. 32. Classificazione acustica del territorio comunale**

1. Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (L.n.447/1995) e della L.R. 9.5.2001 n.15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", il Comune di Carpineti ha predisposto la classificazione del territorio in zone acustiche, a cui sono stati assegnati valori di qualità (limiti di rumore) che sono da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla Legge.
2. In base alle eventuali differenze riscontrate tra la situazione acustica attuale e

quella prevista dalla zonizzazione acustica, il Comune individua i luoghi del territorio ove si rende necessaria un'opera di risanamento acustico, predispone allo scopo i "piani di risanamento acustico" ai sensi dell'art.7 della L.447/95 e dell'art.5, e definisce priorità e progetti di intervento da inserire nel POC.

3. Documentazione di impatto acustico: è fatto obbligo di allegare alla documentazione dei PUA (con esclusione di quelli che riguardano aree classificate in classe V o VI) e alla domanda di rilascio del permesso di costruire per gli interventi relativi alle seguenti attività:
  - a) opere soggette a V.I.A;
  - b) aviosuperfici, eliporti;
  - c) discoteche, circoli privati, pubblici esercizi ove siano installati impianti rumorosi;
  - d) impianti sportivi e ricreativi;
  - e) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero ove siano installati impianti rumorosi;
  - f) attività di trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale;
  - g) attività di servizio quali strutture sanitarie pubbliche e private, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, laboratori di analisi ove siano installati impianti rumorosi;
  - h) artigianato di servizio relativamente alle attività di autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico, autolavaggi, lavanderie, attività di rottamazione;
  - i) grandi strutture di vendita, centri commerciali e direzionali;
  - j) parcheggi con capienza superiore a 50 p.a., aree e magazzini di transito, attività di spedizioniere;
  - k) impianti tecnologici quali impianti di cogenerazione, centrali idroelettriche, impianti di sollevamento, impianti di decompressione, ecc.;
  - l) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
  - m) strade di tipo A (autostrade), B (extraurbane principali), C (extraurbane secondarie), D (urbane di scorrimento), E (strade di quartiere), F (strade locali) secondo la classificazione di cui al Dlgv 30/4/92, n. 285, e successive modificazioni
4. Nei casi di cui al primo comma, la Documentazione di impatto acustico deve essere predisposta anche per gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore.

5. L'assenza della documentazione è causa di diniego per carenza di documentazione essenziale.  
Solo nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento in oggetto non comporta la presenza di sorgenti sonore significative si ritiene sufficiente una dichiarazione dello stesso tecnico, su modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, in sostituzione della documentazione completa.
6. Qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limiti di immissione e di emissione definiti dalla Legge, il progetto deve contenere la previsione delle misure idonee a garantire il rispetto dei valori limite.
7. Documentazione Previsionale del Clima Acustico: è fatto obbligo di produrre una Documentazione Previsionale del Clima Acustico da allegare alla documentazione dei PUA (con esclusione di quelli che riguardano aree classificate in classe V o VI) e alla domanda di rilascio del permesso di costruire per gli interventi relativi alle seguenti attività:
  - n) scuole e asili nido;
  - o) ospedali;
  - p) case di cura e di riposo;
  - q) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
  - r) nuovi insediamenti residenziali e ampliamenti fuori sagoma sull'intero edificio superiori al 30% del volume originario, ubicati in prossimità delle opere esistenti elencate ai precedenti punti a), b), c), d), e) f), g), h), i), j) k), l), m).
8. La documentazione previsionale del clima acustico deve essere presentata dal richiedente anche nel caso di riuso di edifici esistenti per i quali viene presentata domanda di cambiamento della destinazione d'uso a favore degli usi scolastici, ospedalieri e per case di cura e riposo.
9. In contesti urbani con situazione di potenziale incompatibilità acustica o di incompatibilità acustica di cui al comma 2, non è ammesso il cambio di destinazione a favore di funzioni residenziali e/o di attività classificate tra quelle "particolarmente protette" ai sensi della tabella A del D.P.C.M. 14/11/97.  
L'assenza della documentazione è causa di diniego per carenza di documentazione essenziale.

**Art. 32 bis. Applicazione della L.R.n.18/2003 sull'inquinamento luminoso**

- 1 Ai sensi della L.R.29.9.2003 n.19 e della Delibera di Giunta - N.ro 2005/2263 (Direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge) il Comune di Carpineti predi-

sporrà l'adeguamento del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di cui alla L.R. 20/00 alle disposizioni della direttiva, definendo un abaco, cioè una guida, nel quale indicherà le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori possono scegliere quale installare.

2. Ai fini dell'adeguamento di cui al precedente comma 1, il Comune:
  - a) nelle "zone di protezione" di cui all'art. 3 della Direttiva (sistema regionale delle aree naturali protette, siti della Rete Natura 2000) identifica gli impianti esistenti non rispondenti ai requisiti della direttiva, indicando modalità e tempi di adeguamento. Per tali zone di protezione inoltre, il Comune pianifica l'eventuale sviluppo dell'illuminazione;
  - b) predispone una pianificazione e programmazione degli interventi ai sensi dell'art. A-23 della LR.20/00 anche in funzione dei risparmi energetici, economici e manutentivi conseguibili, perseguendo la funzionalità, la razionalità e l'economicità dei sistemi, ed assicurando innanzitutto la salvaguardia della salute e la sicurezza dei cittadini e la tutela degli aspetti paesaggistico-ambientali.

**Art. 32 ter. Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti**

- 1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti al D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e al D.Lgs. "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19.8.2005 n.192"
- 2 In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.
- 3 Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:
  - il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti
  - la distribuzione delle aperture

- l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche
  - l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.
4. L'art. 32 quater seguente definisce i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni del presente articolo.

**Art. 32 quater. Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici**

- 1 Pannelli Fotovoltaici per la produzione di Energia Elettrica
- Negli edifici di nuova costruzione è favorita l'installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica al fine di garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità residenziale e 1 KW per ciascuna unità produttiva/terziaria-direzionale/agricola. Gli eventuali impianti devono essere preferibilmente installati sui tetti che presentano la superficie esposta a Sud  $\pm 30^\circ$  ed inclinata tra i  $20^\circ$  e i  $40^\circ$ , adeguandone l'inclinazione a quello della falda al fine di evitare effetti estetici deteriori ed eccessiva resistenza al vento. In alternativa possono trovare collocazione anche sulle facciate degli edifici, sui terrazzi, pergolati, coperture di parcheggi e costruzioni annesse agli edifici.
- Per la verifica del requisito dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire idonea relazione, ai sensi della vigente normativa in materia, con il calcolo di progetto dell'impianto e una descrizione dettagliata del medesimo. In caso di installazione di pannelli fotovoltaici ed in seguito all'esecuzione dei lavori, per l'ottenimento del Certificato di Conformità Edilizia dovrà essere presentata Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata al progetto, sottoscritta dal Direttore dei Lavori e Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, rilasciata dalla ditta installatrice.
- L'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, qualora avvenga mediante posa sul piano di copertura dell'edificio, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo, dovrà pertanto essere semplicemente presentata comunicazione analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 31/02. In tutti gli altri casi l'installazione è soggetta alla preventiva presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02. A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi L. 46/90.
2. Pannelli Solari Termici per la produzione di acqua calda sanitaria

Negli edifici di nuova costruzione è favorita la predisposizione dell'impianto idrico per l'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda. Per la verifica del requisito la dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico, rilasciata dalla ditta installatrice ai sensi della L. 46/90, dovrà contenere specifica indicazione della realizzazione di tale predisposizione.

L'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, qualora avvenga mediante posa sul piano di copertura dell'edificio, non è soggetto al rilascio di alcun titolo abilitativi, dovrà pertanto essere semplicemente presentata comunicazione analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 31/02. In tutti gli altri casi l'installazione è soggetta alla preventiva presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02. A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi L. 46/90.

3. Cappotto Termico

Negli interventi di recupero di edifici esistenti (che non prevedano la totale demolizione dell'edificio), la realizzazione di cappotto termico finalizzato al contenimento energetico, conformemente a quanto disposto dalla L. 10/91 e dal D. Lgs. 192/05 e successivi decreti attuativi e/o modificativi, non costituisce aumento della Superficie Utile e può derogare dal rispetto della distanza tra fabbricati, dal confine di proprietà e dal confine di zona.

4. Incentivi

Nelle nuove costruzioni, qualora si preveda la realizzazione dell'impianto di cui al comma 1, soddisfacente un indice di produzione energetica superiore a quanto indicato, o si preveda l'installazione dell'impianto di cui al comma 2, è possibile ottenere una riduzione degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, in conformità a quanto indicato nella Delibera Comunale di parametrizzazione degli Oneri Concessori alla quale si rimanda per le specifiche di calcolo degli sgravi.

**Art. 32 quinquies. Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi**

- 1 Il R.U.E. promuove la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità dell'abitazione per la cittadinanza, in applicazione della Deliberazione della Giunta regionale 16/11/2007 n. 1730 "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" (in vigore dal 1 luglio 2008). In particolare il comune di Capinetti aderisce al programma di

sperimentazione derivante dal protocollo di intesa tra la Regione Emilia-Romagna, la Provincia di Reggio Emilia, i comuni di Reggio Emilia e Bagnolo in Piano e l'ACER, finalizzato all'applicazione delle linee-guida per la definizione di una procedura omogenea di certificazione energetica degli edifici.

La certificazione ECOABITA è volontaria e si applica agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, ristrutturazioni edilizie, restauro e risanamento conservativo, e manutenzioni straordinarie, relativi alle seguenti funzioni ed usi:

- funzioni abitative;
- funzioni terziarie;
- abitazioni agricole;
- funzioni alberghiere e congressuali.

Sono pertanto esclusi i fabbricati aventi funzioni produttive manifatturiere ed agricole (ad eccezione delle abitazioni agricole).

2 I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione sono:

- Sicurezza: riduzione dei rischi di incidenti domestici
- Salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti
- Qualità ecologica: correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, progettazione e gestione delle aree verdi
- Risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (raccolta differenziata, risparmio energetico per l'illuminazione, ecc.)
- Tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.)
- Qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo
- Concorso alla qualità urbana: decoro delle sistemazioni esterne, coerenza del disegno rispetto al contesto urbano.

3 I progetti edilizi che, sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere, saranno considerati meritevoli di acquisire un marchio di qualità edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale, potranno fruire di un incentivo costituito da una riduzione degli oneri di urbanizzazione e da ridotte aliquote fiscali, fissate annualmente in sede di Bilancio.

Altre forme di incentivazione potranno essere messe a punto dal Comune, anche d'intesa con altri soggetti economici e sociali.

### **TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC**

#### **CAPO 3.A. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

##### **Art. 33. Definizioni**

1. Il PSC individua ai sensi del Capo II dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" della L.R. n.20/2000 un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, che presentano una struttura di tessuto urbano, oppure originatisi come elementi singoli (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio). Tali ambiti comprendono anche aree circostanti gli edifici, che possono considerarsi per caratteristiche storiche, ambientali e funzionali parte integrante degli agglomerati o dei complessi edilizi.
2. Il sistema insediativo storico è convenzionalmente classificato, ai fini della disciplina d'intervento, nei seguenti ambiti:
  - Centri storici/nuclei storici (AS)
  - Insediamenti e infrastrutture storici (IS)
  - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES).
3. La disciplina relativa al sistema insediativo storico si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

##### **Art. 34. Centri Storici e Nuclei Storici (AS)**

1. Sono definiti "Centri storici" e "Nuclei storici" gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella Mappa Catastale di Primo Impianto (1889), con integrazioni e aggiornamenti fino al 1940 circa. Essi sono individuati cartograficamente e perimetrati nelle tavole in scala 1:5.000 del PSC
2. Gli interventi nei Centri e Nuclei Storici devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.
3. Negli ambiti AS non è consentito l'incremento del volume edificato esistente all'epoca di adozione del PSC, tranne nei casi previsti dal comma 4 dell'art. A-7

dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione". E' invece consentito l'incremento della SC all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PSC, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa per ciascun edificio.

Per "volume edificato" si intende ai fini dell'applicazione delle presenti Norme il volume dell'involucro fuori terra, come definito dagli articoli 2.b e 2.t dell'Allegato alle Norme del RUE.

4. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio in tali ambiti è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilive e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato. In fase istruttoria dei progetti verrà accertata tale situazione.
5. Negli ambiti AS soggetti a Piano di recupero approvato alla data di adozione del R.U.E si attuano gli interventi previsti dalla disciplina particolareggiata del PRG previgente.
6. Gli edifici classificati di interesse storico-testimoniale (tav. 2 "Classificazione delle unità edilizie, classi 3.1 e 3.2) sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del RUE per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse e gli usi.  
Gli interventi di ampliamento e di demolizione e successiva nuova edificazione, laddove ammessi, devono rispettare gli allineamenti prevalenti e l'assetto del tessuto urbano in cui sono inseriti. Eventuali scostamenti dall'assetto planivolumetrico esistente alla data di adozione del PSC non possono superare il 15%.

#### **Art. 35. Sistema insediativo storico - Classificazione in sub-ambiti**

1. I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti AS (Centri storici e nuclei storici) , IS (Insediamenti e infrastrutture storici), ES (Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio) sono disciplinati ai sensi dell'art. A-7 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione", individuando:
  - i sub-ambiti e le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento, e corrispondono agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
  - le modalità di intervento prescritte per ciascun sub-ambito o unità edilizia;
  - i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in sede di POC.
2. Nel Centro Storico del capoluogo e nei centri storici minori, oltre che negli inse-

diamenti storici IS e nei complessi edilizi classificati ES, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie, il RUE definisce i seguenti sub-ambiti, perimetrati nelle tavole 1:2.000 allegate:

- Sub-ambito 1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.
- Sub-ambito 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche. Il sub-ambito 2 si articola in:
  - 2.1 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo
  - 2.2 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico e privi di elementi architettonici ed artistici di pregio, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione
  - 2.3. Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni, oppure in condizioni di degrado tale da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino
  - 2.4. Unità edilizie o porzioni di unità edilizie incongrue con la struttura dell'insediamento storico
  - 2.5. Spazi pubblici e unità fondiarie storicamente non edificate
- Sub-ambito 3: Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da unità edilizie storiche di interesse testimoniale e da unità edilizie di costruzione recente. Il sub-ambito 3 si articola in:
  - 3.1. Unità edilizie di interesse testimoniale, almeno in parte conservate
  - 3.2. Unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale.

#### **Art. 36. Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico**

1. In termini generali, il RUE individua all'interno dei perimetri degli ambiti AS (Centri storici e nuclei storici), IS (Insediamenti e infrastrutture storici), ES (Complessi edilizi ed edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale), due modalità di intervento:
  - a) intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edili-

- zia;
- b) intervento diretto, per unità minima d'intervento attraverso la redazione di un Progetto Unitario,
2. Il POC può prevedere interventi attraverso Piani attuativi, i cui perimetri possono essere proposti su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o dei proprietari interessati.
3. In tutti gli edifici sono sempre consentiti interventi edilizi diretti, quando siano limitati alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro scientifico e al restauro e risanamento conservativo.
4. Ai sensi del comma 3 dell'art.A-7 della L.R. 20/2000, nei centri storici (AS):
- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi degli involucri fuori terra), con le specificazioni di cui all'art. 12 c.3 dell'Allegato "Definizioni", 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;
  - negli ambiti AS, IS ed ES, con esclusione degli edifici classificati 1 e 2.1, possono essere autorizzati, e non dare luogo ad aumento della volumetria esistente, gli interventi edilizi che, per ragioni funzionali (abitabilità dei locali) o tecnico-costruttive, adeguatamente motivate in sede di richiesta del titolo abilitativo, comportino una variazione della quota di gronda non superiore a cm.30.
5. Barriere architettoniche. In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, e negli interventi di nuova edificazione, è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre livelli abitabili di progetto. L'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non deve compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali. A fronte di dimostrata impossibilità realizzativa, è possibile derogare all'obbligo di installare l'ascensore purché siano realizzate, o l'edificio ne sia già dotato, rampe di scala con larghezza tale da garantire l'installazione di un servoscala avente le caratteristiche indicate nel D.M.14/06/1989

n.236.

- 6 Gli edifici classificati di interesse storico-testimoniale (tav. 2 "Classificazione delle unità edilizie, classi 3.1 e 3.2) sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del RUE per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse e gli usi. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e successiva nuova edificazione, laddove ammessi, devono rispettare gli allineamenti prevalenti e l'assetto del tessuto urbano in cui sono inseriti. Negli ambiti IS eventuali scostamenti dall'assetto planivolumetrico esistente alla data di adozione del PSC non possono superare il 15%.
7. Per l'edificio di cui alla scheda 112.Z2, considerata la sua collocazione che costituisce pericolo alla circolazione sia pedonale sia veicolare, è ammessa la demolizione della porzione che costituisce ostacolo alla viabilità. La demolizione potrà essere operata anche solo al piano terra, con realizzazione di un portico di uso pubblico.

**Art. 37. Categorie di intervento negli ambiti AS (Centri storici e nuclei storici) e IS (insediamenti e infrastrutture storiche) e negli ES (Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio)**

- 1 **SUB-AMBITO 1:** Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.
- Finalità degli interventi di recupero:*
- a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, vale a dire:
- restauro o ripristino delle fronti esterne ed interne, e degli spazi interni;
  - ricomposizione filologica attraverso l'integrazione di parti dell'edificio demolite o crollate;
  - rispetto dell'impianto tipologico-distributivo originale: conservazione o ripristino;
  - restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti, secondo l'assetto originale: conservazione o ripristino;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota dei seguenti elementi:
- murature portanti esterne e interne;
  - solai e volte;

- scale;
  - copertura (compreso l'eventuale ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro e delle finalità di cui ai punti precedenti.

*Categorie di intervento ammesse:*

- Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e Risanamento conservativo, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

2. **SUB-AMBITO 2:** Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'inse-diamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

Unità classificate 2.1 (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo)

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, attraverso:
- il restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli spazi interni che conservino interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione dei seguenti elementi:
- murature portanti esterne e interne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - copertura (compreso l'eventuale ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura caratterizzanti o comunque congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e

chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

*Categorie di intervento ammesse:*

— Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e Risanamento conservativo, Demolizione (per le superfezzioni), attraverso intervento edilizio diretto.

Unità classificate 2.2 (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico e privi di elementi architettonici ed artistici di pregio, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione)

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici, attraverso:
- il restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli spazi interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, fermo restando l'obbligo di conservazione in sito dei 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 del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto; che conservino interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- d) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

*Categorie di intervento ammesse:*

— Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione, Demolizione (per le superfezzioni), attraverso intervento edilizio diretto.

Unità classificate 2.3 (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici con evidenti trasformazioni oppure in condizioni di degrado tale da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino):

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture;
- b) Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, così come dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta;
- c) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).
- f) ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (pur con le modifiche indispensabili in relazione agli usi a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura.

*Categorie di intervento ammesse:*

— Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), Ripristino tipologico, attraverso intervento edilizio diretto.

Unità classificate 2.4 (Unità edilizie o porzioni di unità edilizie incongrue con la struttura dell'insediamento storico)

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Ripristinare aree libere, da destinare a spazi di uso comune o collettivo, spazi privati funzionali alle attività insediate, verde privato, verde pubblico.

*Categorie di intervento ammesse:*

— Manutenzione ordinaria, Demolizione, attraverso intervento edilizio diretto; tutti gli interventi limitatamente a:

- costruzioni interrato;
- manufatti diversi (arredo urbano, pavimentazioni, ecc.)
- infrastrutture

Unità classificate 2.5 (Spazi pubblici e unità fondiari storicamente non edificate):

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici, e dei manufatti diversi che vi si trovano.

*Categorie di intervento ammesse:*

- Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Recupero e Risanamento delle aree libere, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

3. **SUB-AMBITO 3:** Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da unità edilizie storiche di interesse testimoniale e da unità edilizie di costruzione recente.

Unità classificate 3.1 (Unità edilizie, di interesse testimoniale, almeno in parte conservate):

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Valorizzazione degli aspetti urbanistico-architettonici, attraverso:
- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi e degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali;
  - il restauro e il ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo tuttavia nei limiti del possibile la leggibilità dei prospetti originali;
  - il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale;
  - l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

*Categorie di intervento ammesse:*

- Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione se presenti elementi di interesse testimoniale), Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

Unità classificate 3.2 (Unità edilizie estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale):

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Miglioramento delle condizioni di equilibrio e compatibilità con il contesto storico-ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati, ferme restando eventuali ulteriori prescrizioni inserite nel RUE o previste dal POC.

*Categorie di intervento ammesse:*

— Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione, Ricostruzione (con Nuova Edificazione), attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso piano attuativo definito in sede di POC.

— Nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito si possono prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, con riprogettazione planivolumetrica e accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico. A parità di volume complessivo è ammesso un incremento della SC fino al 15% rispetto a quella preesistente. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

4. Nei sub-ambiti 2.2, 2.3. 3.1 il volume e la SC di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere recuperati, mediante intervento diretto, attraverso limitate modifiche planivolumetriche del medesimo fabbricato. Nei sub-ambiti 2.4, 3.1 e 3.2 il volume e la SC di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, e staccati dall'edificio principale, possono essere recuperati, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, e previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo da definire in sede di POC.
5. Edifici di costruzione recente.  
Per gli edifici di costruzione recente compresi all'interno dei perimetri AS, IS ed ES non classificati, si applica quanto previsto per la categoria 3.2.
6. Edifici storici classificati "n.c.".   
Per gli edifici storici classificati con la sigla "n.c." (colore grigio nella tav. 2 del R.U.E.), per i quali non è stato possibile procedere al rilievo diretto, all'atto dell'eventuale intervento dovrà essere prodotta ampia ed esaustiva documentazione storica tendente a definire età e caratteristiche dell'edificio stesso. Il Consiglio Comunale, su proposta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, procede alla riclassificazione dell'edificio attraverso specifica variante di R.U.E., da approvare nei termini previsti dall'art. 33 della L.R. n.20/2000.
7. Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico (sub-ambito 2.5, anche non classificati) sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

7. Interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.)

Per tali edifici con caratteristiche tipologiche particolari i progetti di interventi di recupero devono essere corredati da un'analisi storico-critica che ne documenti la formazione e l'evoluzione.

Gli interventi edilizi devono soddisfare il requisito fondamentale della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli con dimensioni inusuali), con la previsione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino le particolari caratteristiche architettoniche.

Nel caso si trovino ambienti di lavorazione dove sono conservati macchinari e impianti di interesse storico-testimoniale, il progetto deve considerare come prioritaria la possibilità di conservarli in sito; al contrario, se tale azione risultasse non compatibile con la conservazione del bene, l'intervento dovrà provvedere alla dislocazione di tali macchinari in locali con accesso al pubblico.

#### **Art. 38. Destinazioni d'uso negli ambiti AS (Centri storici e nuclei storici) e IS (Insediamenti e infrastrutture storiche)**

1. Gli ambiti AS - Centri storici e nuclei storici sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il PSC e il RUE perseguono l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme (con particolare riguardo alle categorie di intervento relative alle diverse sottozone), della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, del Piano Urbano del Traffico, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle normate dal presente articolo. Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di piano di recupero, in sede di POC, è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola unità edilizia che compone il piano di recupero ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole di POC.

4. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del centro storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.
5. Ai sensi dell'art.114 del presente RUE, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, anche negli ambiti AS, a permesso di costruire qualora comporti un aumento di carico urbanistico. Il relativo titolo abilitativo può essere ottenuto quando, nell'ambito degli usi ammessi dal RUE, l'edificio nelle condizioni in cui si trova è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.
- Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili negli ambiti AS connesso a trasformazioni fisiche – equiparato alla ristrutturazione edilizia - è soggetto a permesso di costruire. Il titolo abilitativo viene ottenuto nel rispetto delle stesse condizioni sopra citate in questo comma, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.

#### PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

6. Prescrizioni cartografiche
- Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici e quelle relative agli edifici in cui è consentita la totale destinazione non residenziale sono localizzate con apposita simbologia nelle tavole allegate al RUE (sigla tra parentesi quadra).
- Negli edifici contraddistinti da simbologia puntuale, identificante specifica attività, sono ammesse anche le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento della attività indicata. Destinazioni diverse potranno essere consentite solo previa apposita Variante al RUE, da approvare nei termini previsti dall'art. 33 della L.R. n.20/2000.
7. Prescrizioni normative
- Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti CS sono in generale quelle elencate di seguito.

Funzione abitativa:

- U 1. Residenza
- U 2. Residenza collettiva

Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:

- U 3. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- U 4. Attività espositive, fieristiche e congressuali.
- U 5. Esercizi commerciali di vicinato
- U 6. Medie strutture di vendita al dettaglio (se indicato con apposita sigla)
- U 10 Pubblici esercizi
- U 11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

Attività produttive integrabili nel contesto urbano

- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

Attività di servizio

- U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere
- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 19 Attività sanitarie
- U 20 Attività di parcheggio

Servizi sociali di base

- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 23. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 25 Istruzione superiore e universitaria

Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo:

- U 40 Attività ricettive alberghiere
- U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

Funzioni associate (fino al 30% della S.C dell'intera unità edilizia):

Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:

- U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

Funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili:

- U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

8. I locali al 1° piano degli edifici in ambito CS possono essere destinati oltre che a residenza a tutte le altre attività tra quelle ammesse per la zona.

9. I locali posti al piano terra e piano interrato, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, individuate fra quelle ammesse;
10. I locali destinati a commercio al minuto (U5 – U6) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
11. E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di: edifici specialistici (storici o recenti); edifici storici monumentali non residenziali; edifici a destinazione produttiva non compatibile dal punto di vista tipologico.
12. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

**Art. 39. Prescrizioni generali per gli ambiti AS (Centri storici e nuclei storici) e IS (Insediamenti e infrastrutture storici): interventi ammessi, modalità di attuazione**

1. In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia valgono le seguenti norme:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
  - gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
    - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
    - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
    - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono

- consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e, inoltre, l'intervento si riferisca almeno all'intera parte della unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.
- gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
  - gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti se riferiti a parti dell'unità edilizia.
  - gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle diverse sottozone.
2. La D.I.A. o il permesso di costruire, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE
  3. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.
  4. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PSC, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume dell'involucro fuori terra non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente RUE.
  5. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui agli art. 13,14 e 15 delle presenti norme.
  6. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PSC, come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della denuncia di inizio attività, della richiesta di autorizzazione o permesso di costruire, ovvero quello risul-

tante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva.

7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione o permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
8. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PSC e del RUE, salvo che nei casi ed entro i limiti seguenti:
  - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
    - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
    - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
    - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
  - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi, così come definite all'art.18 comma 1 del fascicolo "Definizioni"; in particolare:
    - le piccole costruzioni per ricovero degli attrezzi da giardino non sono conteggiate come volume né come superficie accessoria entro il limite di 6 mq. e H = 2,40;
    - le autorimesse (di altezza media non superiore a m.2,50) vengono conteggiate come volume e superficie accessoria;
    - realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.
9. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.
10. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PSC potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al RUE, che definisce le categorie di intervento ammesse.
11. Qualora, nel corso di interventi su edifici classificati nei sub-ambiti 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto

del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo permesso di costruire o D.I.A..

12. In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti IS, per le parti classificate 2.2 – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano – previo inserimento nel POC e approvazione di strumento attuativo esteso all'intero sub-ambito – un incremento di volume (calcolato come volume dell'involucro fuori terra) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC.

#### ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E SOTTOTETTI, COPERTURE

13. Negli edifici di cui ai sub-ambiti 1 e 2 sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
- altezza media non inferiore a m 2,40
  - altezza minima non inferiore a m 2,00, esclusi i sottotetti
  - indice di illuminazione non inferiore a 1/16.
14. Negli edifici di cui ai sub-ambiti 1, 2, 3, e solo per destinazioni d'uso residenziali (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di S.C., nei termini previsti dalla L.R. n.11/98. In particolare, per quanto riguarda l'altezza, il valore dell'altezza utile media (calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa) deve essere almeno pari a m 2,20; il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16 (se esistono finestre sia in falda sia in parete il rapporto illuminante da rispettare sarà di 1/8, considerando però le finestre in falda in misura doppia).  
La categoria di intervento, ai sensi della L.R.n.11/1998, è la ristrutturazione edilizia; pertanto gli interventi sono ammessi negli edifici in cui è consentita tale categoria, ai sensi del presente RUE
15. Negli edifici compresi entro gli ambiti AS ed IS è inoltre consentita in via generale la creazione di soppalchi, la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di S.C.  
I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:
- la proiezione orizzontale del soppalco non eccede  $\frac{1}{2}$  della superficie del locale;
  - l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale > 2.20 m; nel caso

di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere  $> 1.80$  m ed l'altezza media  $> 2.20$  m.

— le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;

— ai fini del calcolo del Rapporto illuminante e ventilante ( $R_i$  e  $R_v$ ) i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;

— l'altezza media della parte non soppalcata deve essere  $> 2.70$  m.

16. Per tutte le destinazioni è ammessa la deroga alle altezze dei locali per le situazioni legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE.
16. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme (variazione quota di gronda: art.75 comma 4), le quote di intradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.
17. Per tutti gli interventi in ambito AS e IS è necessario seguire le seguenti modalità di presentazione del progetto edilizio:

#### STATO DI FATTO E INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

— rilievo in scala 1:200 degli edifici dell'ambito e relative destinazioni d'uso e individuazione dell'unità edilizia in cui si chiede di intervenire;

— piante di tutti i piani dell'unità edilizia in scala 1:100 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti, e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminati;

— individuazione e calcolo dei volumi;

— sezioni dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specifichino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;

— prospetti dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato. I prospetti devono indicare le strutture murarie le aperture tamponate riconoscibili i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, , ecc.);

— rilievo dell'area cortiliva in scala 1:200 con l'indicazione: delle essenze e relative dimensioni, delle pavimentazioni e relative caratteristiche, delle recinzioni e cancelli e relativi particolari costruttivi,

— planimetria catastale in scala 1:2000

- visura catastale
- mappa catastale del fabbricato NCEU in scala 1:200
- documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, ecc.;
- documentazione fotografica dell'ambito e degli spazi esterni;
- documentazione fotografica dell'unità edilizia con particolari costruttivi e decorativi interni ed esterni;
- relazione storica dell'ambito e dell'unità edilizia con particolare riferimento a:
  - epoca di costruzione e quella delle principali modifiche
  - tipologia edilizia
  - caratteristiche costruttive
  - materiali
  - stato di conservazione.

#### PROGETTO

- piante di tutti i piani dell'unità edilizia in scala 1:100 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti, e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminati
- sezioni dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specifichino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;
- prospetti dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato. I prospetti devono indicare le strutture murarie le aperture tamponate riconoscibili i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, ecc.)
- sistemazione dell'area cortiliva in scala 1:200 con l'indicazione: delle essenze e relative dimensioni, delle pavimentazioni e relative caratteristiche, delle recinzioni e cancelli e relativi particolari costruttivi,
- relazione illustrativa con l'indicazione dettagliata dei materiali e delle operazioni che si intendono eseguire secondo la categoria d'intervento;
- indicazioni delle tecniche, dei materiali e dei colori utilizzati per l'intervento, negli elaborati grafici e nella relazione (secondo le prescrizioni del Titolo 4° delle presenti norme);
- tavole di sovrapposizione stato di fatto e stato di progetto, debbono essere distinte con campitura gialla le pareti da demolire, quelle da sostit-

tuire con campitura verde e quelle eventualmente da realizzare ex novo con campitura rossa.

— Le tavole grafiche devono essere consegnate, oltre che su supporto cartaceo, anche in formato numerico (files dwg o dxf), qualora esistente.

**Art. 40. Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale (ES)**

1. Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. n.490 del 1999 o catalogati secondo l'art. 17 del D.Lgs 42/2004, e definisce gli interventi ammissibili negli stessi, secondo quanto prescritto all'art.A-9 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione".
2. Il PSC individua inoltre gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di interventi di recupero ammissibili, secondo quanto prescritto all'art.A-9 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione".
3. Tali insediamenti rientrano nelle seguenti categorie:
  - Ville e parchi
  - Edifici e complessi rurali
  - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive).

Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela, ai sensi dell'art. A-8 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000.

4. In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti ES, per le parti classificate 2.2. – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano – previo inserimento nel POC e approvazione di strumento attuativo esteso all'intero sub-ambito – un incremento di volume fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC.

**Art. 41. Categorie di intervento negli ambiti ES**

1. Negli ambiti ES le categorie di intervento e la relativa disciplina sono quelle indicate all'art. 37 che precede.

**Art. 42. Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso – Prescrizioni generali**

1. Nei complessi ed edifici ES la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle stesse norme definite per i gli ambiti in cui gli edifici classificati sono inseriti.. In particolare deve essere sempre verificato che l'edificio, nelle condizioni in cui si trova, è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.
2. In linea generale, sono ammessi il ripristino degli usi originari (ad esempio il ripristino delle funzioni agricole), gli usi residenziali permanenti e quelli temporanei (funzioni ricettive, residenze speciali, ecc.), e tutti gli usi anche non citati legati alle attività sociali e culturali e al terziario di servizio a basso carico di utenza. In ogni caso deve essere dimostrata in sede di progetto la compatibilità degli usi proposti con la tipologia dell'edificio.
3. Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle stesse procedure previste per gli ambiti oggetto dell'intervento. .
4. I locali al 1° piano degli edifici possono essere destinati oltre che a residenza a tutte le altre attività tra quelle ammesse per la zona, con l'eccezione delle attività U17 (Attività ricreative e di spettacolo).
5. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
6. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

### **CAPO 3.B. TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE**

#### **Art. 43 .Ambiti urbani consolidati (AC) - Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi**

1. Entro gli ambiti urbani consolidati – classificati dal PSC con la sigla AC - si individuano i seguenti sub-ambiti:
  - ACa Ambiti consolidati del Capoluogo: parti del capoluogo totalmente o parzialmente edificate con continuità, connotate da una più alta densità abitativa, dalla maggior presenza di servizi e di esercizi commerciali, dalla compresenza di funzioni diverse, dalla presenza significativa di edifici pluripiano.
  - ACc Ambiti consolidati delle frazioni: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, connotate da una densità abitativa minore rispetto al capoluogo, dalla ridotta presenza di esercizi commerciali, dalla presenza di tipologie abitative perlopiù uni o bi-familiari; il ruolo di queste strutture è quello di elemento intermedio tra il territorio rurale e il capoluogo.
  - ACv Ambiti consolidati di verde privato: porzioni di aree destinate a verde privato pertinenziale degli edifici.
2. Sono inoltre individuati dal PSC i seguenti ambiti: Acs - Ambiti consolidati convenzionati, come parti del territorio, marginali agli ambiti ACa, ACc e ACr, a bassa o bassissima densità, la cui edificazione consente piccoli interventi di ricucitura dei perimetri edificati. In questi ambiti l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione, con allegato schema di organizzazione urbanistica e relativa fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia degli obblighi assunti in convenzione con allegato schema di organizzazione urbanistica e relativa fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia degli obblighi assunti in convenzione.
- 3. Nel territorio rurale si individuano i seguenti ambiti :
  - ACr Ambiti consolidati in territorio rurale: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, connotate da una ridotta densità abitativa, dalla scarsa compresenza di funzioni diverse, dalla presenza di tipologie abitative uni o bi-familiari; il ruolo di tali strutture insediative è quello di presidio dell'ambito rurale e prima forma dell'aggregazione insediativa, anche se priva dei caratteri di complessità crescente che vengono assunti nel passaggio alle forme insediate delle frazioni e dei capoluoghi).
4. Negli ambiti urbani consolidati (ad esclusione degli ambiti Acv) sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 1 Residenza
  - U 2 Residenza collettiva
  - U 5 Esercizi commerciali di vicinato
  - U 10 Pubblici esercizi
  - U 11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
  - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
  - U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
  - U 15 Studi professionali
  - U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
  - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - U 40 Attività ricettive alberghiere
  - U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
  - U 52 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
  - U 55 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
5. Negli ambiti ACa sono inoltre previsti i seguenti tipi d'uso:
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
  - U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere
  - U 20 Attività di parcheggio
  - U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - U 47 Mobilità veicolare
  - U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
6. Negli ambiti ACc sono inoltre previsti i seguenti tipi d'uso:
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
  - U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere
  - U 20 Attività di parcheggio
  - U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - U 47 Mobilità veicolare
7. 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:

U 3 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio

U 6.1a Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare

U 8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi

U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U 19 Attività sanitarie

U 25 Istruzione superiore e universitaria

8. Negli ambiti Acv sono ammessi gli usi compatibili con la residenza.
9. Negli ambiti ACs sono ammessi oltre agli usi dell'ambito consolidato (ACa, Acc o ACr) in cui sono inseriti, ulteriori usi come meglio specificato nelle relative schede.

10. Interventi ammessi in generale

In tutte le sottozone, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuna sottozona, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

— Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Cambio d'Uso, Demolizione.

Negli edifici a destinazione residenziale, in tutti gli ambiti AC è consentito, ai sensi della L.R.n.11/98, il recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di SC. In particolare è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

— altezza utile media di m.2,20 per i locali adibiti ad abitazione, e di m.2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m.1,80 per la superficie utile relativa;

— il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenze delle falde.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono classificati come ristrutturazione edilizia.

In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione della stessa.

L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti è considerato alternativo, qualora di entità superiore, all'intervento di ampliamento una tantum della SC.

Per tutte le destinazioni in tutti gli ambiti AC è ammessa la deroga alle altezze dei locali per le situazioni legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE.

11. Sub-ambiti Aca - Ambiti consolidati del Capoluogo

11.a Nei lotti liberi di dimensione minima SF = 600 mq. sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,40 mq/mq
- IP min = 50% della SF, o = IP preesistente se inferiore
- H max = 9,50 m.

11.b Gli interventi di Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi a parità di volume preesistente, anche con incremento della S.C. È ammesso un incremento una tantum del 20% della SC fino ad un massimo di 100 mq di SC per unità edilizia, nelle parti di ambiti consolidati che hanno saturato l'indice fondiario, finalizzati ad interventi di adeguamento, di immobili autorizzati in epoca anteriore alla data di adozione del PSC.

11.c In alternativa all'incremento una tantum del 20% della SC di cui al punto.11b che precede, sono possibili interventi di ampliamento, fino alla saturazione dell'indice fondiario di 0,40 mq./mq., comprensivo dell'edificazione esistente alla data di adozione del PSC.

11.d. In caso di frazionamento di lotti parzialmente edificati successivo alla data di adozione del presente Regolamento, il nuovo lotto deve avere una superficie minima di 600mq e la parte rimanente dal frazionamento deve soddisfare gli indici di ambito richiesti, dell'intervento edilizio autorizzato. Concorrono alla definizione della superficie del lotto minimo (ma non sono computabili nel calcolo della capacità edificatoria) anche le parti confinanti della stessa proprietà classificate come sub-ambiti Acv.

11e –Negli edifici consolidati del Capoluogo Aca, le trasformazioni di edifici o complessi di edifici ad uso U40 – attività recettive alberghiere – potranno essere trasformati in usi diversi, solo previa stipula di accordo, a garanzia del mantenimento di quote minime di tali dotazioni, all'interno dell'ambito stesso.

12. Sub-ambiti Acc - Ambiti consolidati delle frazioni

- 12.a Nei lotti liberi di dimensione minima  $SF = 800$  mq. sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti limiti:
- $UF$  max = 0,30 mq/mq
  - $IP$  min = 60% della  $SF$ , o =  $IP$  preesistente se inferiore
  - $H$  max = 9,50 m.
- 12.b Gli interventi di Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi a parità di volume preesistente, anche con incremento della S.C. E' ammesso un incremento una tantum del 20% della  $SC$  fino ad un massimo di 100 mq di  $SC$  per unità edilizia, nelle parti di ambiti consolidati che hanno saturato l'indice fondiario finalizzati ad È per interventi di adeguamento, di immobili autorizzati in epoca anteriore alla data di adozione del PSC.
- 12.c In alternativa all'incremento una tantum del 20% della  $SC$  di cui al punto 12.b che precede, sono possibili interventi di ampliamento, fino alla saturazione dell'indice fondiario di 0,30 mq./mq., comprensivo dell'edificazione esistente alla data di adozione del PSC.
- 12.d. In caso di frazionamento di lotti parzialmente edificati successivo alla data di adozione del presente Regolamento, il nuovo lotto deve avere una superficie minima di 700 mq e la parte rimanente dal frazionamento deve soddisfare gli indici di ambito richiesti dell'intervento edilizio autorizzato. Concorrono alla definizione della superficie del lotto minimo (ma non sono computabili nel calcolo della capacità edificatoria) anche le parti confinanti della stessa proprietà classificate come sub-ambiti Acv.
13. Sub-ambiti Acv - Porzioni di aree destinate a verde privato pertinenziale degli edifici.
- 13.a:  $UF = UE$  (esistente) o  $UF = 0$  se inediticati;  
 $IP = IP$  esistente o  $IP = 100\%$  se inediticati  
 $H$  max =  $H_e$
- 13.b Gli interventi di Demolizione e Ricostruzione sono ammessi a parità di volume preesistente,
- 13.c garantendo un indice di permeabilità  $IP$  maggiore o uguale a quello esistente.
14. Sub-ambiti Acr - Ambiti consolidati in territorio rurale
- 14.a Nei lotti liberi di dimensione minima  $SF = 1.000$  mq., , sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti limiti:
- $UF$  max = 0,25 mq/mq
  - $IP$  min = 60% della  $SF$ , o =  $IP$  preesistente se inferiore

H max = 8,50 m. 14.b Gli interventi di Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi a parità di volume preesistente, anche con incremento della S.C.. E' ammesso un incremento una tantum del 20% della SC fino ad un massimo di 100 mq di SC per unità edilizia, nelle parti di ambiti consolidati che hanno saturato l'indice fondiario finalizzati ad interventi di adeguamento, di immobili autorizzati in epoca anteriore alla data di adozione del PSC.

7.c In alternativa all'incremento una tantum del 20% della SC di cui al punto 14.b che precede, sono possibili interventi di ampliamento, fino alla saturazione dell'indice fondiario di 0,25 mq./mq., comprensivo dell'edificazione esistente alla data di adozione del PSC.

.14.d. In caso di frazionamento di lotti parzialmente edificati successivo alla data di adozione del presente Regolamento, il nuovo lotto deve avere una superficie minima di 700 mq e la parte rimanente dal frazionamento deve soddisfare gli indici di ambito richiesti, dell'intervento edilizio autorizzato. Concorrono alla definizione della superficie del lotto minimo (ma non sono computabili nel calcolo della capacità edificatoria) anche le parti confinanti della stessa proprietà classificate come sub-ambiti Acv.

#### 15. Sub-ambiti ACs

In tutti gli ambiti Acs, salvo ulteriori indicazioni meglio specificate nelle relative schede di ambito, le Dotazioni Integrative minime consistono in:

Realizzazione e cessione di parcheggi pubblici P1, richiesti come standard

Il verde pubblico può essere monetizzato, secondo quanto previsto all'art. 18 del RUE.

Negli ambiti che ricadono all'interno di progetti speciali di valorizzazione, le quote di P1 ed U sopra indicate possono essere monetizzate e concorrere alla realizzazione di opere di interesse pubblico nell'ambito del progetto di valorizzazione, quali ad esempio, marciapiedi, pubblica illuminazione, completamento fognature, arredo urbano, cessione di aree, ecc.).

Quantità e modalità delle realizzazioni e/o delle monetizzazioni sono definite all'atto della convenzione, salvo diversa indicazione, secondo parametri fissati annualmente dall'Amministrazione attraverso una delibera della Giunta Comunale.

Negli ambiti Acs le altezze (Hmax) dei fabbricati sono determinate dalle altezze previste nell'ambito in cui sono inseriti (Aca, Acc e Acr); salvo quanto specificato nelle relative schede.

**ACs 1 – Ambito di VALESTRA VIA VERABOLENSE**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 2
- Sc max = 320 mq. di cui 160 mq. per il comparto a) e 160 mq. per il comparto b); St = circa 2.400 mq.
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n.4 p.a., min. 100 mq.)

**ACs 2 – Ambito di CARBONIA**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 1
- Sc max = 220 mq.;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 2 p.a., min. 50 mq).

**ACs 3 – Ambito di CARBONIA-BICETTO**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza;
- Comparti: 1
- Sc max = 220 mq.
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 3 p.a., min. 75 mq).

**ACs 4 – Ambito di CARPINETI – VIA CASTELLO DELLE CARPINETE**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 1
- Sc max = 320 mq;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 4 p.a., min. 100 mq) in fregio alla Strada Comunale Castello delle Carpinete.

**ACs 5 – Ambito di CARPINETI – VIA PASTORE**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza;
- Comparti: 1
- Sc max = 2.800 mq.;
- Ip min = 50% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico come da schema di organizzazione urbanistica presentato dalla proprietà, oltre al collegamento pedonale con via Don Bonini.

#### ACs 6 – Ambito di CARPINETI – VIA SAN PROSPERO

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza convenzionata da assegnare di preferenza alle forze dell'ordine, caserma del Corpo dei Carabinieri;
- Comparti: 2
- Sc max = 1.600 mq., di cui 900 mq. al comparto residenziale e 700 mq. al comparto della caserma;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: come da accordo ex art. 11 L. 241/99 e art. 18 L.R. 20/2000.

#### ACs 7 – Ambito di CARPINETI – VICOLO BORGHI

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza;
- Comparti: 1
- Sc max = 160 mq.,
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 2 p.a., min. 50 mq).

#### ACs 8 – Ambito di CARPINETI – VICOLO BORGHI

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza;
- Comparti: 1
- Sc max = 160 mq.,
- Ip min = 75% della SF;

Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 2 p.a., min. 50 mq).

#### ACs 9 – Ambito di CARPINETI – VICOLO BORGHI

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza;
- Comparti: 1
- Sc max = 320 mq., di cui una parte per residenza e una parte per la realizzazione di autorimesse private (non pertinenziali)
- Ip min = 35% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 3 p.a., min. 75 mq).

#### ACs 10 – Ambito di CERIOLA

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 2
- Sc max = 480 mq., di cui 240 mq. al comparto a) e 240 mq. al comparto b);
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 6 p.a., min. 150 mq).

#### ACs 11 – Ambito di COLOMBAIA SECCHIA 1

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 1
- Sc max = 420 mq.,
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 6 p.a., min. 150 mq); realizzazione della strada di collegamento tra la ex provinciale e il comparto, cessione gratuita dell'area per la realizzazione del marciapiede corrente a fronte del comparto; cessione gratuita dell'area per la realizzazione del marciapiede a fronte dell'ex strada provinciale

#### ACs 12 – Ambito di COLOMBAIA SECCHIA 2

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 1
- Sc max = 950 mq., St = circa 4.350 mq.;
- Ip min = 75% della SF;

— Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 6 p.a., min. 150 mq); cessione gratuita dell'area di circa 650 mq. per la realizzazione di una piazza; cessione gratuita dell'area per la realizzazione dei percorsi pedonali di collegamento della piazza alla viabilità pubblica esistente e di progetto; realizzazione della strada di competenza del comparto.

#### Acs 13 – Ambito di COSTA DI PO'

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza;
- Comparti: 3
- Sc max = 480 mq., di cui 160 mq. al comparto a), 160 mq. al comparto b) e 160 mq. al comparto c); St = circa 4.760 mq.;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 6 p.a., min. 150 mq).

#### ACs 14 – Ambito di FROMBOLARA 1

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza;
- Comparti: 2
- Sc max = 320 mq., di cui 160 mq. al comparto a) e 160 mq. al comparto b); St = circa 2.170 mq.;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: cessione di un'area di circa 400/500 mq. per la realizzazione di una piazza; realizzazione di parcheggi pubblici (n. 4 p.a., min. 100 mq).

#### ACs 15 – Ambito di FROMBOLARA 2

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza;
- Comparti: 2
- Sc max = 320 mq., di cui 160 mq. al comparto a) e 160 mq. al comparto b); St = circa 2.800 mq.;
- Ip min = 75% della SF;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 4 p.a., min. 100 mq).

**ACs 16 – Ambito di GIAVELLO**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 1
- Sc max = 320 mq.; St = circa 4.750 mq.
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 4 p.a., min. 100 mq).

**ACs 17 – Ambito di MAROLA - CA' DEL MERLO**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza;
- Comparti: 3
- Sc max = 580 mq., di cui 240 mq. al comparto a) ; 240 mq. al comparto b); e 100 mq. al comparto c); St = circa 4.550 mq.;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive:
  - comparto a) cessione di un'area di circa mq. 400 per la realizzazione di un parcheggio e della fermata delle autolinee nella parte nord dell'ambito; realizzazione di parcheggi pubblici (n. 3 p.a., min. 75 mq).
  - comparto b) cessione di un'area di circa mq. 400 per la realizzazione di un parcheggio e della fermata delle autolinee nella parte nord dell'ambito; realizzazione di parcheggi pubblici (n. 3 p.a., min. 75 mq).
  - comparto c) realizzazione di parcheggi pubblici (n. 6 p.a., min. 150 mq).

**ACs 18 – Ambito di MAROLA - LA SVOLTA 1**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza;
- Comparti: 1
- Sc max = 480 mq.;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: cessione di un'area di circa 400/500 mq per la realizzazione di una piazza; realizzazione di parcheggi pubblici (n. 6 p.a., min. 150 mq).

**ACs 19 – Ambito di MAROLA - LA SVOLTA 2**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 1
- Sc max = 160 mq.;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 2 p.a., min. 50 mq).

#### ACs 20 – Ambito di MAROLA - LA SVOLTA 3

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza, produttivo (caseificio), terziario
- Comparti: 1
- Sc max = 1.340 mq. Compreso l'edificato esistente, di cui 700 mq produttivo, 250 mq. terziario, 140 mq. residenza (esistente), 250 mq. deposito;
- Ip min = 30% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di una quinta di verde a protezione della zona residenziale limitrofa; realizzazione di parcheggi pubblici (n. 4 p.a., min. 100 mq).
- 

#### ACs 21 – Ambito di MAROLA – VIA BELLAVISTA

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 1
- Sc max comparto a = 720 mq., Sc max comparto b = 0 mq.;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: cessione di un'area di circa 550 mq per la realizzazione di area attrezzata a verde, parcheggi pubblici e sede stradale; realizzazione di parcheggi pubblici (n. 6 p.a., min. 150 mq).

#### ACs 22 – Ambito di MAROLA VIA CANOVA

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 1
- Sc max = 160 mq.;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: cessione dell'area di sedime della strada "per la Canova" fino al limite della proprietà (mappale 48).

**ACs 23 – Ambito di MAROLA VIA MONTE VENTASSO**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 1
- Sc max = 160 mq.,
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: cessione della residua parte della proprietà classificata “COLL-Ld” e dell’area posta sul fronte della parte edificabile per una profondità di m. 4,00, per l’allargamento della strada di accesso ai lotti già edificati.

**ACs 24 – Ambito di MAROLA – VILLAGGIO DEL CACCIATORE**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 2
- Sc max = 480 mq. di cui 320 mq. per il comparto a) e 160 mq. per il comparto b);
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 4 p.a., min. 100 mq. per il comparto a) e, n. 2 p.a., min. 50 mq. per il comparto b).

**ACs 25 – Ambito di MONTELAGO 1**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza, terziario commerciale, produttivo artigianale del comparto alimentare
- Comparti: 1
- Sc max = 1.020 mq. di cui 320 mq. residenza; 350 mq. terziario commerciale (U12); 350 mq. artigianale (U14);
- Ip min = 30% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 10 p.a., min. 250 mq.)

**ACs 26 – Ambito di MONTELAGO 2**

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 1
- Sc max = 160 mq.;

- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: cessione dell'area a fronte del lotto (mappale 48) per una profondità di m. 3,00, per l'ampliamento di via Manodori.

#### ACs 27 – Ambito di PANTANO BRANCIGLIA

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 1
- Sc max = 220 mq
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: cessione dell'area a fronte strada (m. 26,00) per una profondità di m. 9,00 con esclusione dell'accesso all'area e realizzazione sulla stessa di n. 6 p.a. comprensivi degli standard dovuti.
- .

#### ACs 28 – Ambito PANTANO I VIALI

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 1
- Sc max = 160 mq.;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 2 p.a., min. 50 mq.)

#### ACs 29 – Ambito di PANTANO – LE PIAGNE

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza
- Comparti: 2
- Sc max = 1120 mq. di cui 620 mq. per il comparto a) e 500 mq. per il comparto b);
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di quota di un percorso pedonale con tracciato da definire all'atto della presentazione del progetto unitario relativo all'ambito; realizzazione di parcheggi pubblici (n. 10 p.a., min. 250 mq. per il comparto a, 8 p.a., min. 200 mq. per il comparto b); concorso al potenziamento del depuratore.

#### ACs 30 – Ambito di POIAGO PIO ISTITUTO

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza;
- Comparti: 1
- Sc max = 960 mq.;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: realizzazione di parcheggi pubblici (n. 8 p.a., min. 200 mq.)

#### ACs 31 – Ambito di VALESTRA SCUOLA

Per questo ambito sono stabiliti i seguenti parametri:

- Destinazioni ammesse: residenza;
- Comparti: 1
- Sc max = 320 mq.;
- Ip min = 75% della SF;
- Dotazioni integrative aggiuntive: cessione di un'area di circa 1.200 mq per ampliamento area scolastica; realizzazione di parcheggi pubblici (n. 4 p.a., min. 100 mq.)

16. A parità di superficie, la forma geometrica dei sub-ambiti Acv può essere modificata in relazione alle esigenze funzionali del lotto su cui si interviene attraverso permesso di costruire, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche del contesto (presenza di allineamenti, esposizione, percorsi, accessibilità e parcheggi, ecc.) e subordinato all'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale;

- In ogni caso, deve essere garantita la seguente superficie minima:
- Lotti in ambito ACa: 40% della superficie del lotto;
- Lotti in ambito Acc o ACr: 50 % della superficie del lotto.

#### .Art. 43 bis Barriere architettoniche.

In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, e negli interventi di nuova edificazione, è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre livelli abitabili di progetto. L'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non deve compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali. A fronte di dimostrata impossibilità realizzativa, è possibile derogare all'obbligo di installare l'ascensore purché siano realizzate, o l'edificio ne sia già dotato, rampe di scala con larghezza tale da garantire l'installazione di un servoscala avente le caratteristiche indicate nel D.M.14/06/1989 n.236.

#### **Art. 44. Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della**

**programmazione del POC**

1. Nelle aree comprese negli ambiti AR inserite nel POC, prima dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, e nelle aree comprese negli ambiti AR in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
  - Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione.
2. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
3. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi negli edifici residenziali è ammesso negli stessi termini di cui al comma 10 dell'art.43.
4. Nelle aree comprese negli ambiti AR 2, dopo la scadenza della convenzione, gli interventi sono programmati dal POC, determinando la ripartizione dei diversi usi, nel rispetto di una  $UF_{max} = 0,30 \text{ mq/mq}$ , gli usi ammessi sono:
  - U 1 Residenza
  - U 2 Residenza collettiva
  - U 5 Esercizi commerciali di vicinato
  - U 10 Pubblici esercizi
  - U 11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
  - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
  - U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
  - U 15 Studi professionali
  - U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
  - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - U 40 Attività ricettive alberghiere
  - U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
  - U 52 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

U 55 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

**Art. 45. Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Nelle aree comprese negli ambiti AN.1 inserite nel POC, prima dell'approvazione del PUA, e nelle aree comprese negli ambiti AN.1 in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di demolizione D.
3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, 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 Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
- 4.

**Art. 46. Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (AN.2) - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate**

1. Fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente, 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
  - 2. Dopo la scadenza della convenzione, qualora l'attuazione del piano risulti non inferiore all'ottanta per cento dell'autorizzato e le opere di urbanizzazione previste per PUA scaduto, siano state completamente attuate, sono ammessi interventi edilizi diretti di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione nel rispetto dei limiti del sub ambito in cui la AN2 si trova

Sub –ambiti Aca – Ambiti consolidati del Capoluogo:

- UF max = 0,40 mq/mq
  - IP min = 50% della SF, o = IP preesistente se inferiore
  - H max – 9,50 m.o. H preesistente se superiore;
  - Lotto minimo per i soli interventi NC = 600 mq
  - Sub – ambiti Acc – Ambiti consolidati delle frazioni
  - UF max = 0,30 mq/mq
  - IP min= 60% della SF o = IP preesistente se inferiore
  - H max – 9,50 m.o. H superiore se preesistente;
  - Lotto minimo per i soli interventi NC = 800 mq.
- 3 Dopo la scadenza della convenzione, qualora l’attuazione del piano risulti inferiore all’ottanta per cento dell’autorizzato e le opere di urbanizzazioni previste nel PUA scaduto, non siano state completamente attuate, gli interventi sono programmati dal POC e attuati nel rispetto di una UF max = 0,30 mq/mq. con la possibilità di delocalizzare parte della Sc in altri ambiti AN1 individuati dal PSC. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC sono consentiti, fino all’approvazione dello stesso, e fatte salve ulteriori specificazioni eventualmente definite dal PSC per ambiti specifici, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
- manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, a parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
  - demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

**Art. 47. Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (APC): articolazione - destinazioni d’uso e interventi ammessi in generale**

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale – APC - sono previsti in generale i seguenti tipi d’uso:
- U 8 Magazzini, depositi, attività commerciali all’ingrosso
  - U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi
  - U 10 Pubblici esercizi
  - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - U 26 Attività manifatturiere industriali o artigianali
  - U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

- U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 44 Impianti per l'ambiente
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

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 a seguito di stipula di accordo con privati a sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000...:

- U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 52 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

E' inoltre ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20% della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq. (l'uso è ammesso in quantità superiore solo se legittimamente preesistente alla data di adozione del RUE)

L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

### 3. Interventi ammessi in generale

In tutti gli ambiti e APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

— Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Sono ammessi inoltre gli interventi di Cambio d'Uso con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito.

**Art. 48. Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (APC): articolazione**

1. .Gli ambiti specializzati per attività produttive si articolano in:  
APC (i): ambiti a prevalenza di attività produttive, articolati in:  
    APC (i)E (esistenti)  
    APC (i)P (ampliamento di ambiti esistenti)  
    APC(i) Pp (nuovi insediamenti di progetto ());  
APC(t): ambiti a prevalenza di attività terziario direzionali, articolati in:  
    APC (t)E (esistenti)  
    APC (t)P (ampliamento di ambiti esistenti).  
APC (a). ambiti per attività artigianali esistenti aventi St < 8.000 mq.  
APC \*: ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC;  
APC T: ambiti specializzati per attività produttive da trasformare.  
APC(i)-S: ambiti specializzati esistenti con specifiche limitazioni alle attività insediabili.

**Art. 49. APC(i)-E e APC(t)-E (Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale, totalmente o prevalentemente edificati)**

1. Negli ambiti urbanistici APC(i)-E e APC(t)-E sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:  
U 8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso  
U 10 Pubblici esercizi  
U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi  
U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo  
U 26 Attività manifatturiere industriali o artigianali  
U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero  
U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica  
U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli  
U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole  
U 44 Impianti per l'ambiente  
U 45 Impianti di trasmissione (via etere)  
U 47 Mobilità veicolare  
U 49 Parcheggi pubblici in sede propria  
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 a seguito di stipula di accordo con privati a sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000

U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U 52 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

E' inoltre ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20 % della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq .

L'uso U 1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

3. L'insediamento o l'ampliamento di industrie classificabili come insalubri di 1° classe, D.M. 05/09/94 e sue successive modificazioni, ai sensi del Testo unico delle leggi sanitarie, viene autorizzato dal Sindaco previo parere di compatibilità sotto il profilo igienico sanitario e di tutela dell'ambiente, da parte dei servizi competenti dell'AUS e dell'ARPA, in ragione delle lavorazioni svolte, delle materie prime lavorate, degli orari di funzionamento dell'attività delle movimentazioni delle merci e del traffico indotto.
4. Negli ambiti APC(i)-E e APC(t)-E gli interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, ampliamento e nuova edificazione, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici sono attuati attraverso intervento edilizio diretto.
5. Nei sub-ambiti produttivi gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, sostituzione edilizia e ampliamento sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali .

I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

— UF max = 0,65 mq./mq.

— IP min = IP esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente;

— IPmin = 35% della SF in caso di ampliamento.

- L'incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC va limitato allo stretto indispensabile, e subordinato all'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale;
  - $H_{max} = 9,50$  ml. esclusi gli impianti tecnologici per i quali appare opportuna la realizzazione di cortine vegetali atte a mitigare l'impatto visivo
6. Per interventi di nuova edificazione su lotti liberi, nei sub ambiti APC(i)-E e APC(t)-E, trovano applicazione i seguenti indici:
- $UF_{max} = 0,60$  mq./mq..
  - $IP_{min} = 40\%$  SF
  - $H_{max} = 9,50$  ml. - esclusi gli impianti tecnologici per i quali appare opportuno la realizzazione di cortine vegetali atte a mitigare l'impatto visivo.
  - Tali indici sono applicabili, previa stipula di una convenzione che definisca le condizioni di partecipazione al programma di qualificazione dell'ambito, anche nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazzione funzionale di un'unica struttura aziendale.
7. Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC sono soggetti alla condizione della corresponsione del contributo D+S nella misura definita dall'Amministrazione comunale con apposito atto.
8. Per l'ambito APC (i) E di Zoccadello il rilascio di titolo abilitativo per categorie di intervento diverse dalla manutenzione straordinaria è subordinato alla conclusione di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7.8.1990 n 241, tra l'Amministrazione Comunale ed i Soggetti interessati all'intervento. L'accordo, da concludersi senza pregiudizio dei diritti dei terzi, perseguirà in ogni caso, attraverso il concorso dei privati legittimati all'intervento, il pubblico interesse per il raggiungimento di idonei standard di qualità insediativa ed ecologico-ambientale attraverso l'incremento del livello qualitativo e quantitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini nonché attraverso la riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, il miglioramento della salubrità dell'ambiente, la predisposizione di idonei presidi atti a contrastare in via preventiva il degrado e l'abbandono dell'ambito di intervento. Il concorso dei privati potrà avvenire nelle forme della attuazione diretta o del finanziamento delle opere e degli interventi individuati dalla Amministrazione come idonei al perseguimento del pubblico interesse. La possibilità di perseguire attraverso il concor-

so dei privati il raggiungimento di idonei standard di qualità insediativa ed ecologico-ambientale nonché di acquisire sufficienti cautele preventive rispetto ai rischi di degrado dell'ambito è condizione necessaria per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento di pianificazione generale. La verifica della insussistenza delle condizioni per la conclusione degli accordi propedeutici a detto raggiungimento nei termini definiti dalla disciplina di piano sancirà la impraticabilità in condizioni di effettiva sostenibilità urbanistica, ambientale e localizzativa delle previsioni predette e determinerà l'insussistenza dei presupposti per il rilascio del titolo.

**Art. 50. APC(i)-P e APC(t)-P (Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale, di ampliamento di ambiti APC esistenti)**

1. Negli ambiti urbanistici APC-P sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U 8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

U 10 Pubblici esercizi

U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 26 Attività manifatturiere industriali o artigianali

U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli

U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

U 44 Impianti per l'ambiente

U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

U 47 Mobilità veicolare

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

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 a seguito di stipula di accordo con privati a sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U 52 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

E' inoltre ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20 % della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq .

L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

2. I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti, salvo diversa indicazione del presente RUE:

- UF max = 0,65 mq./mq.
- IP min = 35% della SF
- H max =H max = 9,50 ml. - esclusi gli impianti tecnologici per i quali appare opportuno la realizzazione di cortine vegetali atte a mitigare l'impatto visivo

3 Negli ambiti individuati con le sigle APC(i)-P e APC(t)-P, di ampliamento di ambiti esistenti, gli interventi sono attuati per intervento edilizio diretto, subordinato alla presentazione di uno schema di organizzazione urbanistica e alla stipula di una convenzione che stabilisca:

- contenuti del progetto
- modalità dell'intervento;
- tempo di attuazione;
- dotazione territoriali da realizzare in accordo con l'Amministrazione;
- garanzie finanziarie a copertura obblighi convenzionali.

secondo i parametri indicati al comma 2 che precede. In caso di ampliamento di un'unità aziendale già insediata è possibile accorpate i due lotti (già edificato e di progetto) ma i parametri di intervento sono calcolati sulla SF del solo lotto di progetto. Nel caso che il lotto precedente, secondo gli indici fissati al precedente articolo 49, detenga una residua capacità edificatoria, questa può essere utilizzata nel nuovo intervento solo se riferito ad un'unica unità aziendale.

L'insediamento o l'ampliamento di industrie classificabili come insalubri di 1° classe, D.M. 05/09/94 e sue successive modificazioni, ai sensi del Testo unico delle leggi sanitarie, viene autorizzato dal Sindaco previo parere di compatibilità sotto il profilo igienico sanitario e di tutela dell'ambiente, da parte dei servizi competenti dell'AUS e dell'ARPA, in ragione delle lavorazioni svolte, delle materie

prime lavorate, degli orari di funzionamento dell'attività, delle movimentazioni delle merci e del traffico indotto.

**Art. 51. APC(i)Pp Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale destinati a nuovi insediamenti di progetto.**

1. Negli ambiti di nuovo insediamento, gli interventi di nuova edificazione sono programmati entro i limiti definiti dal PSC, dal POC (che ne definisce i contenuti, le modalità e i termini) e si attuano previa approvazione di un PUA (piano urbanistico attuativo).
2. L'attuazione degli interventi può essere realizzata anche per sub ambiti funzionali ove sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
  - U 8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
  - U 10 Pubblici esercizi
  - U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi
  - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - U 26 Attività manifatturiere industriali o artigianali
  - U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
  - U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica
  - U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
  - U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
  - U 44 Impianti per l'ambiente
  - U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
  - U 47 Mobilità veicolare
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
  - U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
  - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
  - U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
  - U 52 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civileE' inoltre ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20 % della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq .

L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la com-

petente Conservatoria dei Registri Immobiliari, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

3. I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti, salvo diversa indicazione del presente RUE:  
UF max = 0,50 mq./mq.  
IP min = 35 % della SF  
H max = 9,50 ml. - esclusi gli impianti tecnologici per i quali appare opportuno la realizzazione di cortine vegetali atte a mitigare l'impatto visivo.
4. Alla scadenza della convenzione del Piano attuativo, si applica quanto previsto al precedente articolo 50.

**Art. 52. APC(a) (Ambiti per attività artigianali esistenti aventi St < 8.000 mq.)**

1. Ai sensi dell'art. 45, comma 3 del PSC, in questi ambiti il RUE promuove la qualificazione degli insediamenti e disciplina gli interventi secondo le seguenti prescrizioni:
  - l'incremento della capacità edificatoria è possibile fino ad un massimo di  $U_f = 0,65$  mq./mq. e con  $IP_{min} = 40\%$  e una  $H_{max} = 9,50$  ml. - esclusi gli impianti tecnologici per i quali appare opportuno la realizzazione di cortine vegetali atte a mitigare l'impatto visivo.;
  - gli usi terziario-commerciali (limitatamente alla vendita diretta dei prodotti);
  - gli usi residenziali (limitatamente alla abitazione di custodia e/o all'abitazione del titolare), complementari all'attività artigianale, possono essere introdotti, in aumento rispetto alle superfici esistenti, nella misura massima di 2 alloggi, ciascuno di 140 mq di Sc.

**Art. 53. APC T (Ambiti specializzati per attività produttive da trasformare)**

1. Ai sensi dell'art. 46, commi 2 e 3 del PSC, in questi ambiti è prevista la riqualificazione delle aree insediate che si trovano in una situazione di rischio ambientale, per le quali si ipotizza una riconversione in ambiti per attività industriali e artigianali ambientalmente compatibili o per attività terziario-direzionali. Gli interventi sono attuabili anche per singole unità industriali in forma diretta, ma sono subordinati alla presentazione di un progetto di trasformazione e alla stipula di una convenzione che stabilisca:
  - Obiettivi dell'intervento;
  - Contenuti del progetto di trasformazione;
  - Modalità di intervento

- Tempi di attuazione
  - Dotazioni territoriali integrative da realizzare in accordo con l'Amministrazione.
  - Garanzie finanziarie a garanzia degli adempimenti convenzionali e alla copertura delle dotazioni territoriali integrative da realizzare.
2. L'accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7.8.1990 n 241, tra l'Amministrazione Comunale ed i Soggetti interessati all'intervento - da concludersi senza pregiudizio dei diritti dei terzi perseguirà in ogni caso, attraverso il concorso dei privati legittimati all'intervento, il pubblico interesse per il raggiungimento di idonei standard di qualità insediativa ed ecologico-ambientale attraverso l'incremento del livello qualitativo e quantitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini nonché attraverso la riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, il miglioramento della salubrità dell'ambiente, la predisposizione di idonei presidi atti a contrastare in via preventiva il degrado e l'abbandono dell'ambito di intervento. Il concorso dei privati potrà avvenire nelle forme della attuazione diretta o del finanziamento delle opere e degli interventi individuati dalla Amministrazione come idonei al perseguimento del pubblico interesse. La possibilità di perseguire attraverso il concorso dei privati il raggiungimento di idonei standard di qualità insediativa ed ecologico-ambientale nonché di acquisire sufficienti cautele preventive rispetto ai rischi di degrado dell'ambito è condizione necessaria per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento di pianificazione generale. La verifica della insussistenza delle condizioni per la conclusione degli accordi propedeutici a detto raggiungimento nei termini definiti dalla disciplina di piano sancirà la impraticabilità in condizioni di effettiva sostenibilità urbanistica, ambientale e localizzativa delle previsioni predette e determinerà l'insussistenza dei presupposti per il rilascio del titolo.
3. In assenza della convenzione di cui al comma precedente e in assenza di un Piano aziendale che certifichi il miglioramento della qualità ambientale e l'eliminazione di eventuali situazioni di rischio ambientale presenti, gli unici interventi ammessi sono:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione senza cambio d'uso e senza aumento delle superfici.
3. Gli interventi di Ricostruzione sono ammessi a parità di superficie preesistente.

In generale, H max = 9,50 ml. - esclusi gli impianti tecnologici per i quali appare opportuno la realizzazione di cortine vegetali atte a mitigare l'impatto visivo.

**Art. 54. APC\* (Ambiti specializzati per attività produttive interessati da PUA approvati in corso di attuazione)**

1. In questi ambiti si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa del PRG previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione. Alla scadenza, l'attuazione avviene secondo quanto definito al precedente art. 50,

**Art. 55. APC(i)-S (Ambiti specializzati per attività produttive esistenti soggetti a limitazioni nel tipo di attività)**

1. Ai sensi dell'art. 45, comma 7 del PSC, in questi ambiti è prevista la riqualificazione delle aree insediate che si trovano in una situazione di rischio ambientale, per le quali si ipotizza una riconversione in ambiti per attività industriali e artigianali ambientalmente compatibili. Gli interventi sono attuabili a seguito di stipula di accordo a sensi dell'art. 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, che stabilisca:

- Obiettivi dell'intervento;
- Contenuti del progetto di trasformazione;
- Modalità di intervento
- Tempi di attuazione
- Dotazioni territoriali integrative.
- Studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
- Garanzie finanziarie a copertura degli adempimenti e delle dotazioni territoriali integrative da realizzare.

Gli interventi di Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi a parità di superficie preesistente, oppure anche con incremento una tantum del 20% della SC fino ad un massimo di 300 mq di SC, nell'intero ambito.

2. In assenza di accordo cui al comma precedente, e comunque in presenza di un Piano aziendale che certifichi il miglioramento della qualità ambientale e l'eliminazione di eventuali situazioni di rischio ambientale presenti, gli unici interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria.

**CAPO 3C – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI ORDINARI****Art. 56 Usi previsti e consentiti**

1. Nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette, vale a dire gli usi:

- U 32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- U 33 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- U 34 Attività zootecniche aziendali
- U 35 Attività a carattere industriale connesse all'attività agricola
- U35/1 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici funzionalmente legati all'azienda agricola (uso U35/1)

U 36 Coltivazioni in serre fisse

sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

- U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 28 Attività zootecniche industriali
- U 29 Attività estrattive
- U 37 Attività agrituristiche
- U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 39 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44 Impianti per l'ambiente
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 51 Attrezzature cimiteriali
- U 52 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- U 54 Opere per la tutela idrogeologica

Sono inoltre consentiti, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti Art. 56 e 57, i seguenti ulteriori usi:

- U 1 Residenza
- U 2 Residenza collettiva

- U 5 Esercizi commerciali di vicinato
- U 10 Pubblici esercizi
- U 11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere
- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 40 Attività ricettive alberghiere

Nelle zone adiacenti agli ambiti consolidati AC e agli insediamenti storici AS, ES e IS, laddove sia dimostrata l'impossibilità di intervenire all'interno dell'ambito, è inoltre consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla residenza (usi U1 e U2), ai pubblici esercizi (uso U11) e alle attività ricettive (usi U40 e U41), se realizzati in aree confinanti con quelle residenziali di cui sono pertinenza. Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree confinanti, è ammessa la realizzazione dei parcheggi in aree nelle immediate vicinanze attraverso specifica autorizzazione da parte della Giunta Comunale, sentito il parere del responsabile del servizio. Questi parcheggi dovranno essere scoperti e alberati, nella misura di un albero ogni 3 posti auto, e dovranno avere pavimentazione permeabile (IP maggiore o uguale al 50%). Non è ammessa la realizzazione di costruzioni, ancorché temporanee, né di tettoie. I parcheggi dovranno essere delimitati da siepi vive e le eventuali recinzioni – realizzabili solo con reti o grigliati metallici senza basamenti in muratura o cemento – dovranno essere inserite nelle siepi. In ogni caso la loro realizzazione è subordinata al parere positivo della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio di cui all'art. 110 delle presenti Norme..

2. Articolazione della normativa:

Per gli interventi di riuso di edifici esistenti si vedano i successivi articoli 57 e 58.

Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi U 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 si rimanda al Capo 3.D.

Per gli interventi in relazione all'uso U9 (distributori di carburanti) si rimanda all'art. 29.

Per gli interventi in relazione agli usi U33 e U28 (attività zootecniche e allevamenti industriali) si rimanda agli art.67, 70 e 72.

Per gli interventi in relazione all'uso U29 (attività estrattive) si rimanda all'art. 59.

Per gli interventi in relazione all'uso U39 (allevamenti speciali e attività di custodia animali) si rimanda all'art. 61.

Per gli interventi in relazione agli usi U43 (reti tecnologiche) e U 45 (impianti di trasmissione) si rimanda al Capo 2.D.

Per gli interventi in relazione all'uso U44 (discariche e impianti per l'ambiente di depurazione) si rimanda all'art. 60.

Per gli interventi in relazione all'uso U47 (mobilità veicolare - strade) si rimanda al Capo 2C.

Per gli interventi in relazione all'uso U51 (attrezzature cimiteriali) si rimanda all'art. 31.

Per gli interventi in relazione all'uso U52 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si rimanda all'art. 60.

Per gli interventi in relazione all'uso U54 (opere per la tutela idrogeologica) si rimanda all'art. 62.

#### **Art. 57 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non tutelati**

1. Il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale è ammesso anche in connessione a trasformazioni di destinazioni d'uso per tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli, secondo gli interventi edilizi:

— Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione.

Il recupero può essere attuato su edifici singoli o complessi di edifici localizzati nel territorio rurale.

E' ammesso il cambio d'uso a destinazione extragricola dei fabbricati agricoli abbandonati produttivi e di servizio.

Interventi sui fabbricati dismessi

- a Edifici agricoli in tutto o prevalentemente abitativi. Sono ammessi interventi di cambio d'uso (CD) per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio: U1, U2, U5, U10, U12, U15, U16, U17, U21, U22, U24, U32, U37, U39, U40, U41.

Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sac) ;

solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (Pr) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art.15: Tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.

b. Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: (stalle, fienili, magazzini ricoveri macchine e simili) e produttivi dismessi. E' ammesso il cambio d'uso a destinazione extragricola dei fabbricati agricoli abbandonati produttivi e di servizio alle destinazioni d'uso di seguito elencate: U14, U22, U32, U33, U34, U35, U37, U38, U39.

L'uso U1 è ammesso solo per gli edifici nei quali, nel rispetto delle categorie di intervento se storici, sia possibile garantire la necessaria qualità abitativa. Laddove non sia possibile garantire la necessaria qualità abitativa, il recupero può avvenire con destinazione a corpi accessori pertinenziali di edifici contigui; la superficie eccedente può essere utilizzata come superficie accessoria pertinenziale, o per altri usi compatibili tra quelli sopra indicati.

Il recupero della capacità edificatoria espressa in mq. di Sc può essere concessa nei modi e nei limiti dimensionali sotto riportati:

- delocalizzazione da RUE, attraverso apposita variante, negli ambiti AN1 individuati nel PSC e attuazione previo inserimento nel POC; la capacità edificatoria non potrà risultare in nessun caso in incremento rispetto a quella definita dal PSC per l'ambito ricevente
- demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione in "situ" di edifici anche di diversa tipologia, destinati alla sola residenza;
- che gli edifici siano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione.

Gli interventi sono ammessi qualora le caratteristiche costruttive e il contesto ambientale risultino tali da consentire il recupero con interventi di ristrutturazione applicabili solamente a fabbricati aventi un volume minimo non inferiore a 200 metri cubi.

Il raggiungimento delle capacità edificatorie massime in termini di Sc sono le seguenti:

<i>Volume esistente (m3 V/P)</i>	<i>Recupero in "situ" (mq di Sc)</i>	<i>Recupero ambiti AN1 (mq di Sc)</i>
0 - 200	0,00	0,00
201 - 400	100	110 (82%)

401 - 600	160	150 (75%)
601 - 900	200	210 (70%)
901 - 3000	200	210 + 25% della Superficie Coperta degli edifici da demolire.
oltre 3000	200	210 + 20% della Superficie Coperta degli edifici da demolire.

- 
- c. Edifici residenziali extragricoli.
- E' consentito il recupero a scopo residenziale degli edifici residenziali extragricoli abbandonati per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio: U1, U2, U5, U10, U12, U15, U16, U17, U21, U22, U24, U32, U37, U39, U40, U41.
2. Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola e la demolizione con ricostruzione in situ di cui al comma precedente sono subordinati alla stipula di una convenzione nella quale sono indicate 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, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili, assicurare l'esecuzione e successiva manutenzione delle opere di smaltimento acque reflue, nonché il collegamento alla viabilità pubblica e la sua manutenzione.
3. Il cambio d'uso da uso U 32 (abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto ad intervento edilizio diretto e al pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione.
4. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
- nel caso di edifici con originaria funzione abitativa è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - negli altri casi (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all'art 65 comma 4. Successiva-

mente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

5. Interventi di ampliamento (AM).

Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa occupati e non legati ad aziende agricole, fermo restando l'uso residenziale sono ammessi per SC comprese fra un minimo di 50 mq. e un massimo di 150 mq. interventi di ampliamento fino al raggiungimento di una SC massima pari a 200 mq. L'ampliamento è ammesso anche mediante sopraelevazione ai fini della trasformazione dei sottotetti esistenti in locali abitabili, purchè l'altezza massima del fabbricato risultante non superi i 8,50 ml.. Tale ampliamento è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le dotazioni integrative da realizzare ai fini della tutela e qualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

5. Requisiti soggettivi

Le concessioni per interventi di Ristrutturazione edilizia e Ampliamento, se riguardano edifici con uso in essere U32, sono rilasciate ad imprenditori agricoli a titolo principale per uso U32, oppure sono rilasciate per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi precedenti.

In tutti gli altri casi il titolo abilitativo è rilasciato a qualunque soggetto avente titolo.

6. Attività agrituristiche

L'uso U37 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti.

7. Criteri morfologici e sistemazione delle aree di pertinenza

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi di Ristrutturazione edilizia, Cambio d'Uso, Ampliamento) si applicano le norme del Capo 2.B riguardo all'obbligo di piantare essenze arboree nelle aree di pertinenza e le norme di cui ai Capi 3A e 3B

8. Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti

Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli

seguenti casi:

- che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo seguente.
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme e che sia presente una concreta e significativa documentazione.

9. Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione

Per gli edifici oggetto di regolare concessione edilizia in corso di validità è ammesso il rilascio di nuovi permessi di costruire per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla concessione già rilasciata.

10. Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto.

11. Per gli edifici esistenti che ricadono entro gli ambiti territoriali dei "Progetti speciali" di cui all'art.65 comma 5 delle Norme del PSC, la potenzialità edificatoria di cui ai commi precedenti è assegnata parzialmente o totalmente dal POC, che definisce le modalità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per garantire la qualità degli interventi e il perseguimento di specifici benefici pubblici (cessione di aree, sistemazione di aree e percorsi, ecc.).

**Art. 57 bis. Interventi su edifici esistenti ad utilizzazione extra agricola**

1. In presenza di edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PSC con destinazione extra agricola, sono ammessi i seguenti usi, fino al permanere dell'attività in essere.

B.1 Edifici residenziali extragricoli.

Gli interventi sugli edifici residenziali occupati non legati ad aziende agricole possono realizzarsi, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, e tranne norma diversa per la specifico ambito rurale o nel caso di edifici per i quali siano previsti specifici tipi di intervento conservativo, purchè riconducibili ad azioni di ristrutturazione edilizia o di ampliamento.

B.2 . Edifici o parti di edifici ad uso artigianale.

Gli edifici artigianali esistenti in territorio agricolo, se e in quanto legittimati da punto di vista urbanistico, anche mediante concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985, possono subire interventi "una tantum" di

ampliamento in misura del 30% della Su esistente alla data di adozione del PSC, al fini di usi artigianali con un massimo di mq. 100.

Sono inoltre ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia.

**B.3 . Edifici o parti di edifici ad uso commerciale o analogo.**

Gli edifici o loro parti con uso commerciale o analogo in atto possono subire interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e ampliamento "a tantum" in misura del 30% della SU esistente alla data di adozione del PSC, con un massima di 50 mq. -

**B.4 . Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso)**

Usi ammessi: U 5, U10, U12, U15, U16, U17, U21, U22, U40, U41.

È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.

**B.5 . Edifici religiosi.**

Usi ammessi: U 16, U22.

**B.6 . Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento.**

Usi ammessi: U 9.

**B.7 . Serre.**

Usi ammessi: U 36.

2. Alla dismissione dell'attività in essere, gli interventi ammessi sono disciplinati da precedente art. 57.

**Art. 58 Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati**

1. Interventi edilizi: per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che sono stati quindi tutelati ai sensi degli articoli 40, 41 e 42 del Capo 3a, sono ammessi gli interventi di manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, nei limiti e con le modalità definiti in detti articoli per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.
2. Cambio d'uso: sono ammessi inoltre gli interventi di cambio d'uso per le destinazioni d'uso specificate ai medesimi articoli in relazione alla tipologia dell'edificio
3. Si applicano inoltre i commi 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 dell'articolo precedente.

**Art. 59. Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.
2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione, 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. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

**Art. 59 Bis. Attività estrattive**

1. Le attività estrattive (uso U29) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive e disciplinate dalla L.R. 17/1991. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.  
Gli ambiti specializzati per attività estrattive si articolano in:
  - AE – Ambiti per attività estrattive soggette a PAE.
  - AED – Aree per attività estrattive dimesse.
2. Ambiti AE – Ambiti per attività estrattive soggette a PAE.  
Il PAE è articolato sugli interessi sovracomunali del PTCP e del PIAE. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capo 3.D). In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dei Piani di Coltivazione e Sistemazione le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. Le diverse parti degli ambiti AE, man mano che procede l'attuazione del PAE, sono automaticamente recepite come ambiti AED. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale. Nell'ipotesi di mancata attuazione

delle previsioni contenute nel PAE, o per decorrenza dei termini di validità del PAE stesso, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE.

3. **Ambiti AED – Ambiti per attività estrattive dismesse.**

Tali ambiti sono sedi di progetti speciali di riqualificazione ambientale e/o di sviluppo di un sistema integrato di attività economiche compatibili e di servizi per il tempo libero e la produzione di energie alternative.

Il PAE ne individua gli ambiti e i relativi usi ammessi.

**Art. 60. Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile**

1. In relazione all'uso U44 (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.

3. In relazione all'uso U52 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile 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 attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche.

È obiettivo primario del PSC corrispondere in misura adeguata, nell'arco di validità del Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 49 del 21.04.2004, reso esecutivo in data 02.02.2005, alla razionalizzazione e organizzazione del sistema provinciale di gestione dei rifiuti urbani.

Nelle aree destinate dal PSC a URB.S.d (discarica comprensoriale) il piano si attua per intervento diretto e possono essere realizzati i seguenti interventi:

- impianti e bacini per lo smaltimento finale dei rifiuti solidi urbani;
- interventi di consolidamento e stabilizzazione dei versanti e del fondovalle, comprese le regimazione idrauliche e tutte le opere di ingegneria naturalistica e di riqualificazione ambientale dell'area;
- realizzazione di manufatti, costruzioni e fabbricati funzionali alle opere di cui ai punti precedenti.

In particolare le costruzioni e i fabbricati potranno essere realizzati solo se funzionali ad attività di servizio, presidio e conduzione dell'impianto di smaltimento, recupero e pre-trattamento dei rifiuti.

Le dimensioni degli interventi fuori ed entro terra dovranno essere autorizzate di volta in volta, in funzione delle reali e motivate esigenze dimostrate dal gestore e/o del recepimento di specifiche normative tecniche e sanitarie.

Ogni intervento relativo all'ampliamento della discarica, con conseguente aumento della sua capacità complessiva, dovrà essere autorizzato ai sensi delle vigenti leggi in materia di recupero e smaltimento dei rifiuti (D.Lgs 22/97 e s.m.i.); inoltre, qualora le caratteristiche dell'ampliamento lo richiedano, dovrà ottenere esito favorevole con procedura di impatto ambientale (L.R. 9/99 e s.m.i.).

Nelle aree destinate ad URB.S.d1 (aree di servizio alla discarica comprensoriale) il piano si attua per intervento diretto. Tali aree sono destinate ad ospitare esclusivamente opere di mitigazione e ambientazione, nonché opere di urbanizzazione limitatamente alla realizzazione di reti tecnologiche e parcheggi.

Per l'edificio esistente nell'ambito URB.S.d1 è ammesso il cambio d'uso in funzione della gestione della discarica ed è consentito un ampliamento fino al massimo del 20% della Su attuale.

In relazione all'uso U52 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile 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 attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche.

#### **Art. 61. Allevamenti speciali e custodia di animali**

1. Per l'uso U39 è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta ad autorizzazione e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

#### **Art. 62. Opere per la tutela idrogeologica**

1. In relazione all'uso U54 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente 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. 63. Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale**

1. In relazione agli usi U16, U17, U18, U42 (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale) sono previsti in via ordinaria nel RUE 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. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC per i "Progetti speciali" di cui all'art. 65..

## **CAPO 3.D TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE**

### **Art. 64. Articolazione, definizioni**

#### 1. Articolazione del territorio rurale

Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti sub-ambiti:

- ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A – 18)
- ARPpe – Ambiti agricoli di pertinenza percettiva del paesaggio e degli insediamenti storici

#### 2. 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).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di permessi di costruire finalizzati all'attività agricola.

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 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 concessione 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 una concessione, 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.

#### 3. 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.

4. L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da P.I.A., 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.
5. 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 diritti di godimento.
6. 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 Carta Tecnica Regionale. Sono computabili nella SAU anche i castagneti da frutto a condizione che siano effettivamente in produzione e non siano trasformati in cedui.
7. PIA - Piano di Investimenti in Azienda agricola formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a -Investimenti nelle aziende agricole" (Reg. C.E. 1257/1999).
8. Imprenditore agricolo professionale (IAP)  
Si considera IAP ai sensi della L.R. 5/5/1977 n. 18 e successive modificazioni il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
9. 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. 65. Usi connessi alle attività agricole**

1. La possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di

attività agricole si intende utilizzabile una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma gli edifici sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U33, U34, U35, U38 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 la data di adozione del PSC è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio della concessione, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori concessioni solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione 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 permessi di costruire per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale, 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 dalla data di adozione dell'ultima Variante Generale al PRG previgente al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data dell'ultima Variante generale al PRG previgente 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 Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione 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. 66. Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)**

1. Nel territorio rurale non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, al di fuori dei seguenti:
  - edilizia abitativa esistente;
  - recupero edilizio e cambio d'uso a fini abitativi di edifici esistenti, secondo le modalità previste dagli art. 57 e 58 del presente Regolamento;
  - interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo.
2. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale di imprenditore agricolo a titolo principale (uso U 32) è ammessa:
  - qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisficibili attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente;
  - qualora l'intervento rientri in un programma di sviluppo dell'azienda agricola, finalizzato a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda, con trasformazione e ammodernamento delle sedi operative, comprese quelle abitative.

Tali condizioni sono documentate attraverso il PIA, qualora l'intervento non consista nel recupero e riuso di un edificio preesistente.

Il PIA è approvato dal Consiglio Comunale, con le procedure previste per i Piani Urbanistici attuativi.

3. Parametri edilizi:
  - Superficie minima: 25.000 mq.;
  - Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: 180 mq. di S.C., aumentabili per dimensioni superiori a 5 ha di 10 mq. per ha. di superficie agricola utilizzata, fino ad un massimo di 500 mq.di S.C., comunque concentrati in un unico edificio. Per dimensioni superiori a 180

mq. di SC, in relazione alle esigenze aziendali (da dimostrare tramite PIA) può essere autorizzata la realizzazione di due edifici.

— In presenza di particolari esigenze aziendali, da dimostrare attraverso PIA, la capacità edificatoria massima degli interventi per i fabbricati ad uso abitativo può essere incrementata fino ad un massimo di 5 mq. per ha di SAU aggiuntivo rispetto alla dimensione-base di 2,5 ha.

- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Altezza massima di ciascun fronte: m. 8,00 misurati a valle per i terreni in declivio
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m. 5,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00.

4. Gli interventi edilizi contemporaneamente possibili su ciascun fondo sono quelli abitativi di cui al presente articolo, quelli per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U323), di cui all'art. 67 del presente Regolamento, oltre agli altri interventi previsti agli articoli da 68 a 72, con le condizioni e limitazioni ivi indicate.
5. L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza agricola comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, trascritto nei termini indicati al comma 4 dell'art.65 del presente Regolamento, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.
6. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i limiti a nuove edificazioni indicati al comma 5 dell'art. 54 del presente Regolamento.

#### **Art. 67. Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)**

1. Modalità di attuazione degli interventi di Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione: di norma intervento edilizio diretto. E' prescritto il P.I.A. qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 2 e 3 seguenti.

2. Parametri edilizi:
  - SAU min. = 2,5 ha;
  - SC unitaria massima = 100 mq per il primo ha, più 55 mq/ha. per gli altri ettari;
  - SC massima = 650 mq di nuova edificazione, in aggiunta all'esistente;
  - H massima = 7,5 m
3. Tramite PIA è possibile:
  - derogare dai limiti minimi di intervento fino ad un minimo di 1,0 ha;
  - superare la SC massima e la SC unitaria massima.
4. Distanze:

Distanza minima dai limiti di zona agricola: 10 m
5. In caso di recupero a fini abitativi di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all'art. 65 comma 2. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

**Art. 68. Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)**

1. Tipi di allevamenti ammessi  
Il presente articolo non riguarda gli allevamenti superiori ai 10 capi suini equivalenti, che sono considerati nel successivo art. 68.
2. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria.
3. Modalità di attuazione: di norma intervento edilizio diretto. E' prescritto il P.I.A. qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 4 e 5 seguenti.  
Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali.

4. Parametri edilizi per allevamenti bovini:
  - SAU minima dell'unità agricola: 10 ha;
  - SC massima = 1000 mq;
  - SC unitaria massima = 100 mq/mq. per gli ha dal 1° al 5° e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
  - H massima = 7,5 m
5. Parametri edilizi per altri allevamenti (equini, ovini, ecc):
  - SAU minima dell'unità agricola: 5 ha;
  - SC massima = 800 mq
  - SC unitaria = 80 mq/ha
  - H massima = 7,5 m
6. Tramite PIA è possibile:
  - derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 5 ha nel caso degli allevamenti bovini, e sino ad un minimo di 3 ha nel caso degli altri allevamenti;
  - superare la SC massima e la SC unitaria massima;
  - derogare alle distanze.
7. Distanze:
  - Distanza minima dai confini di proprietà: 30 m;
  - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 100 m;
  - Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 20 m;
  - Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato (AC e AS) ovvero da aree di espansione (AN) con destinazione prevalentemente residenziale: 180 m

Nel caso di edifici isolati e/o di insediamenti del territorio rurale (ACr e/o IS) gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili deroghe a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

**Art. 69. Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici funzionalmente legati all'azienda agricola (uso U35/1)**

1. In relazione all'uso U35/1 sono previsti in via ordinaria esclusivamente interventi

di tipo conservativo sugli immobili esistenti (ai sensi del Capo 3.C), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere autorizzati solo a seguito di presentazione del PIA.

**Art. 70. Insediamenti a carattere industriale connessi all'attività agricola (uso U35)**

1. Tali insediamenti comprendono:

a) le latterie sociali; gli altri insediamenti produttivi di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici non collegati alla conduzione del fondo ed alle esigenze della azienda agricola.

Gli interventi di cui alla lettera a) di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione, sono attuati attraverso intervento edilizio diretto, a seguito di stipula di accordo a sensi dell'art. 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, che stabilisca:

- Obiettivi dell'intervento;
- Contenuti del progetto di trasformazione;
- Modalità di intervento
- Tempi di attuazione
- Dotazioni territoriali integrative.
- Studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
- Garanzie finanziarie a copertura degli adempimenti e delle dotazioni territoriali integrative da realizzare.

Secondo gli indici e le prescrizioni seguenti:

- $U_f = 0,50$  mq/mq.
- $S_m = 8.000$  mq.
- $H_{max} = 12,50$  m.
- $IP_{min} = IP$  esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente.
- $IP_{min} = 30\%$  SF in caso di ampliamento, demolizione e ricostruzione

E' inoltre ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun intervento: SC non superiore al 20 % della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq .

In presenza di particolari esigenze aziendali, la capacità edificatoria massima de-

gli interventi a carattere abitativo, può essere incrementata previa accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 07.08.1990 n. 241.

L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale. Tale vincolo, registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

In assenza di accordo, e comunque in presenza di un Piano aziendale che certifichi il miglioramento della qualità ambientale e l'eliminazione di eventuali situazioni di rischio ambientale presenti, gli unici interventi ammessi attraverso intervento edilizio diretto sono:

- manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici
- manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) allevamenti zootecnici industriali.

Sono considerati allevamenti zootecnici industriali gli insediamenti che per il loro funzionamento non necessitano, quale condizione fondamentale, della annessione o contiguità all'azienda agricola produttrice delle materie prime atte allo svolgimento dell'attività.

Il nuovo impianto, il trasferimento e l'ampliamento della superficie produttiva degli insediamenti sono subordinati all'approvazione di specifica variante al P.S.C.

Si applicano in tal caso i seguenti indici :

- $U_f = 0,30$  mq/mq.
- $S_m = 10.000$  mq.
- $H_{max} = 10,00$  m.
- $IP_{min} = IP$  esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente.
- $IP_{min} = 50\%$  SF in caso di ampliamento, demolizione e ricostruzione.

Gli allevamenti industriali devono essere dotati di un adeguato impianto di depurazione atto a garantire per le acque reflue gli in dicit previsti dalla normativa vigente in materia.

Per i locali destinati all'allevamento suinicolo si rimanda all'art. 73 – Interventi per attività zootecniche industriali limitate agli allevamenti suini (U28) delle presenti norme.

#### **Art. 71. Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)**

1. Modalità di attuazione: di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.

2. Parametri edilizi:
  - SAU minima dell'unità agricola: 1,0 ha;
  - SC massima = 1.000 mq
3. Tramite PIA è possibile superare la SC massima fino ad un massimo di 0,10 ST.

**Art. 72. Interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole con personale (uso U38)**

1. Per l'uso U38 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti (ai sensi del Capo 3.C). Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.
2. I soggetti richiedenti devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'UMA.

**Art. 73. Interventi per attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini (uso U28)**

1. Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti suini né l'ampliamento di quelli preesistenti al di là dei limiti di cui ai successivi commi 4 e 5.
2. Il rilascio di qualsiasi concessione relativa agli allevamenti suini è subordinato alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla Carta degli spandimenti dei liquami e degli altri adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia. Inoltre qualunque rilascio di concessione è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.
3. Gli eventuali allevamenti di suini preesistenti in aree ricadenti nelle aree soggette a tutela possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di Manutenzione Ordinaria, o ad interventi che comportino il cambio d'uso o la trasformazione in allevamento di animali diversi (se ed in quanto compatibili).
4. Nelle zone agricole diverse da quelle ricadenti nei casi di cui al comma 3, sugli allevamenti industriali in essere di suini sono ammissibili i seguenti interventi:
  - Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione

Edilizia;

— Ampliamento nel rispetto dei seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme +15%.
- distanza minima dai confini di proprietà: 30 m;
- distanza minima da edifici abitativi non facenti parte della medesima unità agricola nonché delle zone urbane o destinate a nuovi insediamenti urbani (ad esclusione delle zone specializzate per attività produttive): 300 m.

5. Tramite PIA è possibile superare la SC massima qualora non sia aumentata la potenzialità massima complessiva dell'allevamento esistente espressa in capi suini equivalenti (peso vivo convenzionale = 80 kg. per capo suino), e che l'intervento preveda l'applicazione di tecnologie a basso impatto ambientale (TaBIA) e vengano conseguiti sostanziali miglioramenti igienico-sanitari ed ambientali (SMISA) previsti dalla Delibera della Giunta Regionale 11 maggio 1998 n. 641. Gli interventi di cui al presente comma sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo da parte del proprietario o suo avente causa di demolire le strutture destinate all'allevamento qualora sia cessata l'attività di allevamento da oltre un anno, fornendo adeguata garanzia fidejussoria all'Amministrazione Comunale che potrà subentrare in tale intervento di demolizione qualora esso non sia avvenuto, trascorsi due anni dall'avvenuta cessazione dell'attività.
6. **Abitazioni di custodia**  
Per ogni allevamento industriale, in aggiunta alla SC consentita ai sensi dei precedenti commi, è ammessa la realizzazione di mq 120 di SC destinata ad uso U 1 (abitazioni) per finalità di custodia; tale superficie abitativa può essere realizzata solo in edificio separato da quello o da quelli ospitanti gli allevamenti, ad una distanza da questi e dai lagoni di accumulo non inferiore a m 30.
7. **Valutazione di impatto paesaggistico e mitigazione dell'impatto visivo**  
Per ogni allevamento, in occasione del rilascio del permesso di costruire e per edifici di volume superiore a 1.000 mc è prescritta la presentazione della valutazione dell'impatto paesaggistico – così come prescritto dall'art. 96 - con indicazione delle relative mitigazioni. In ogni caso dovrà essere al minimo garantita la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

**Art. 74. Costruzioni minori in ambito rurale non legate all'unità fondiaria agricola**

1. Definizione: costruzioni destinate al ricovero di attrezzi, materiali, prodotti e animali da cortile e di affezione legate al consumo personale, alla trasformazione e commercializzazione diretta di prodotti agricoli locali e al ricovero di animali. L'insieme delle attività non deve configurare l'esistenza di una o più unità produttive di carattere industriale, artigianale, commerciale, zootecnico, agrituristico che sono disciplinate da specifiche norme del presente RUE.
2. Per lo svolgimento delle attività di cui al comma 1, deve essere utilizzato il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero e il riuso nei termini previsti dal presente RUE; solo laddove non esistano fabbricati utilizzabili è possibile realizzare nuove piccole costruzioni, che devono avere le caratteristiche indicate ai commi seguenti. All'atto della richiesta di permesso di costruire deve essere dimostrata l'impossibilità di utilizzare edifici esistenti.
3. Di preferenza, le nuove costruzioni di cui sopra devono essere collocate nelle pertinenze di edifici esistenti, fatte salve le eccezioni indicate ai commi seguenti; gli spazi da destinare alle diverse attività sono cumulabili in un unico edificio soltanto entro la dimensione massima di 50 mq. Le nuove costruzioni devono essere compatibili con l'ambiente storico e naturale in cui si inseriscono: non sono pertanto ammesse costruzioni in lamiera o pannelli di calcestruzzo, box prefabbricati, costruzioni di tipo industriale.
4. Nel caso di riuso di fabbricati esistenti classificati dal presente RUE, per l'intervento vale quanto prescritto dalla relativa categoria. In caso di realizzazione di nuove costruzioni in prossimità di edifici storici deve essere dimostrato il corretto inserimento attraverso uno studio di compatibilità paesaggistica da presentare assieme al progetto.
5. Dimensioni degli edifici e prescrizioni specifiche sono dati in funzione delle diverse destinazioni:  
Per tutti gli interventi: numero massimo di piani 1, in caso di nuove costruzioni; quelli esistenti, in caso di riuso di edifici esistenti
  - A. ricovero attrezzi e materiali per la conduzione di un'attività agricola marginale da parte di soggetti che non siano imprenditori agricoli a titolo principale:
    - Superficie minima di intervento: mq. 10.000;
    - Superficie coperta massima, comprensiva di quella esistente: mq. 50;
    - Altezza massima: m. 3,50

All'interno delle aree AVA valgono le seguenti prescrizioni

- SAU minima di bosco di riferimento: mq. 6.000
- Superficie coperta massima, comprensiva di quella esistente: mq. 20;
- Altezza massima: m. 2,00 in gronda;
- Pendenza massima del coperto:  $p = 35\%$ ;
- B. ricovero di animali da cortile o da allevamento domestico:
  - Superficie minima di intervento: mq. 3.000;
  - Superficie coperta massima, comprensiva di quella esistente: mq. 20;
  - Distanza dai confini di proprietà: m. 10
  - Distanza da edifici esistenti adibiti a residenza: m. 20
  - Altezza massima: m. 3,50
- C. ricovero per l'affidamento, l'addestramento e la cura di animali da compagnia e affezione, da sella, da competizione, da attività venatoria e spazi di servizio annessi:
  - Superficie minima di intervento: mq. 5.000;
  - Superficie coperta massima, comprensiva di quella esistente: mq. 50, comprensiva degli spazi accessori al ricovero vero e proprio;
  - Distanza dai confini di proprietà: m. 10
  - Distanza da edifici esistenti adibiti a residenza: m. 50
  - Altezza massima: m. 3,50
- D. trasformazione e commercializzazione diretta di prodotti agricoli (frutta e verdura), del bosco (per esempio castagne e marroni, legna da ardere o da paleria), del sottobosco (per esempio funghi, frutta), dei prati (per esempio piante officinali) direttamente coltivati o comunque raccolti in loco con processi di tipo non industriale:
  - Superficie minima di intervento: mq. 5.000;
  - Superficie coperta massima, comprensiva di quella esistente: mq. 30;
  - Distanza dai confini di proprietà: m. 5
  - Altezza massima: m. 3,50

Queste costruzioni possono essere realizzate anche lontano da edifici esistenti adibiti a residenza (per esempio nel luogo di raccolta dei prodotti), ma comunque in aree già servite da viabilità almeno di tipo interpodereale.

All'interno delle aree AVA valgono le seguenti prescrizioni

- SAU minima di bosco di riferimento: mq. 6.000
- Superficie coperta massima, comprensiva di quella esistente: mq. 20;
- Altezza massima: m. 2,00 in gronda;
- Pendenza massima del coperto:  $p = 35\%$ ;

6. Nel caso di edifici esistenti già in uso per una delle attività di cui sopra, la superficie di intervento minima prevista al comma 5 deve essere considerata pertinente all'edificio stesso e non può essere conteggiata per la realizzazione di nuove costruzioni. Il Comune si riserva di indicare la localizzazione degli interventi nelle parti delle aree in proprietà del richiedente che presentano minore vulnerabilità all'impatto paesaggistico, riservandosi di indicare in casi di aree di particolare pregio ambientale localizzazioni diverse da quelle proposte. La superficie minima di intervento richiesta, potrà essere formata anche sommando diversi lotti non necessariamente contigui.
7. Nelle costruzioni di cui ai commi precedenti non è ammessa la realizzazione di servizi igienici.
8. Le costruzioni di cui ai commi precedenti dovranno essere realizzate in legno o pietra, oppure in mattoni intonacati e tinteggiati, con copertura in materiali tradizionali, nel rispetto dei caratteri dell'ambiente in cui sono inserite. Non è ammessa la costruzione di ricoveri in cemento (pannelli prefabbricati, blocchi, ecc.) o lamiera di ferro, né per le pareti né per la copertura.
9. E' fatto obbligo per gli interventi apporre il vincolo derivante dalla edificabilità esteso all'intera area (non frazionabile).

## **TITOLO 4- NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO**

### **CAPO 4A NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI SITUATI IN AMBITI AS - IS – ES TUTELATI**

#### **Art. 75. Ambito di applicazione**

1. Le norme di cui al presente capo si applicano all'ambiente urbano dei Centri Storici AS, agli edifici tutelati, inclusi nei Centri Storici e negli insediamenti storici del territorio rurale IS, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati ES dal PSC.
2. Le norme sono relative ad interventi di conservazione (categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico, del restauro e risanamento conservativo), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.
3. Gli interventi di conservazione 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.
4. L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.
5. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo saranno effettuati - in quanto ammessi e nei limiti della specifica fattibilità - tenendo conto delle prescrizioni della competente Soprintendenza e dei vincoli imposti dalle norme sul consolidamento antisismico - in base ai più specifici criteri esposti nei commi successivi.

#### **Art. 76. Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale**

1. Oltre alla tutela dei valori storico-architettonici, artistici ed ambientali dei fabbricati il RUE tutela nei centri storici, negli insediamenti storici e nei complessi ed edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale i manufatti e gli elementi che concorrono anche indirettamente a definire gli spazi di uso collettivo e pubblico.

In particolare, sono elementi ritenuti significativi e da tutelare: i muri di sostegno,

manufatti di attraversamento e regimazione di corsi di acqua (eseguiti in tempi recenti o passati con muri di laterizio o pietra naturale), le massicciate delle strade e dei vicoli, le rampe esterne di risalita pedonale, le fontanelle, le edicole religiose, nonché gruppi arborei e masse boschive prossimi ed in vista dell'abitato storico.

2. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita l'ASL per quanto più specificatamente riguarda la competenza di questa, potrà richiedere 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.
3. In particolare, sottolineando l'importanza ai fini della conservazione e della percezione qualitativa degli insediamenti storici, vale richiamare la necessità di qualificare questi ambiti anche attraverso un complesso di interventi usualmente definiti di "arredo urbano" (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi di giornali e gelaterie, tende e tendoni, antenne televisive, satellitari e di radioamatori, impianti di telefonia mobile, armature di illuminazione pubblica, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.).

Si definiscono in questa sede i seguenti indirizzi generali:

#### 3.a Insegne

Le insegne relative agli esercizi commerciali, esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati e banche dovranno essere preferibilmente contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

Saranno ammessi cartelli indicatori di dimensioni prestabilite per i pubblici esercizi (alberghi, ristoranti, ecc.).

E' di norma da escludere l'applicazione su muratura, e comunque all'esterno dei vani murari di qualsiasi tipo, di insegne luminose, lampeggianti e di carattere stradale.

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite.

#### 3.b Vetrine

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizio-

nali come legno e ferro verniciato. 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.

Le vetrine, le insegne, l'arredo dei negozi ed esercizi commerciali, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione.

### 3.c Tende, tendoni

Le tende ed i tendoni dovranno per colori, dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale.

### 3.d Spazi pubblici

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

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ambulatori, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo, lastre di porfido, marmo lucidato o ceramica, gres, ecc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti nei quali è vietata la costruzione di serre in polietilene e tettoie e altri manufatti precari in materiale plastico o altro.

## **Art. 77. Elementi architettonici : Strutture verticali**

1. La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.);
2. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali;

3. Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stila-tura o con altri sistemi originari dell'edificio).

#### **Art. 78. Elementi architettonici : Strutture portanti orizzontali**

1. Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.
2. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).
3. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

#### **Art. 79. Elementi architettonici : Coperture**

1. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.
2. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.
3. E' prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato, per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale, con esclusione di cotti gialli, o in scandole (lastre) di arenaria. 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.
4. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che lo compongono.
5. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in metallo o in cemento prefabbricato per tutti i

fabbricati.

#### **Art. 80. Elementi architettonici : Scale**

1. Gli interventi di consolidamento, completamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.
2. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e dei pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.
3. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.
4. L'eventuale inserimento di vani scale, 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.
5. 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.
6. 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.

#### **Art. 81. Elementi architettonici : Aperture**

1. Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.
2. L'eventuale creazione di nuove aperture al piano terra (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle aperture esistenti), 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;
  - rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via

- interessata;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
  - rispetto della posizione dei solai.
3. Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
- sono esclusi i terrazzi in falda nei prospetti principali;
  - sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1,50 mq per lucernaio;
  - sono ammessi abbaini purché con luce massima di 1,50 mq, allineati con le aperture della fronte, e siano realizzati in muratura intonacata o a vista, coperti a falda con lo stesso manto di copertura del tetto.

#### **Art. 82. Elementi architettonici : Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
2. Gli edifici in sasso non saranno intonacati.
3. Negli altri edifici non sono ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi, nelle pareti, rivestimenti, anche parziali, con pietrame anche del genere usato nelle strutture murarie, con marmi, ceramiche, cotti, ovvero legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.
4. Il colore da usarsi negli intonaci, laddove presenti, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal Comune dovrà essere riferito: alla valutazione globale dell'ambiente nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente;
5. Le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione storica.

#### **Art. 83. Elementi architettonici : Infissi esterni**

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

2. E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.
3. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali scuri, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno (mordenzato scuro o verniciati a olio).
4. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale.

#### **Art. 84. Elementi architettonici : Pavimentazioni**

1. 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 reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

#### **Art. 85. Elementi architettonici : Elementi decorativi**

1. Gli elementi decorativi originali devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc..;
2. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.
3. 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 la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.
4. E' comunque vietata la costruzione di balconi in aggetto su edifici di interesse storico.

## CAPO 4.B NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI

### Art. 86. Facciate degli edifici e tinteggiature

- 1 Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo, sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.
- 2 Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.
- 3 Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.
- 4 Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici  
Nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista e/o in intonaco di malta di calce tinteggiato.  
Gli intonachi, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.  
Le tinteggiature degli intonachi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, eventualmente sulla base del campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico, di cui al comma 3 che precede.  
In particolare dovrà escludersi l'uso di:
  - cemento armato a "faccia a vista";
  - rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
  - intonachi plastici di qualsiasi genere;
  - chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
  - zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
  - elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc..  
Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente o mordenzati scuri. Non sono consentiti infissi e serramenti in metallo.

**Art. 87. Coperture**

1. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, 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), e con manto di copertura in laterizio. Per edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante albeature ai sensi del successivo articolo 96.
3. Nel territorio rurale 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 resistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,50.  
La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio.

**Art. 88. 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 0,10, fino ad un'altezza da terra di m 6,00, e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori.
3. Negli esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:
  - aggetti di non più di cm 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
  - aggetti fino a non più di cm 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m, misurata dal piano del marciapiede, o di

m 4.50 sul piano stradale.

4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.
5. Per gli edifici pubblici e per gli edifici di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il Responsabile del Settore può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

#### **Art. 89. Allineamenti**

1. Negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione, il Responsabile del Settore, previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, potrà consentire o imporre allineamenti degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico, di sicurezza e urbanistiche in genere, anche in deroga alle distanze da strade e da confini di suolo pubblico.

#### **Art. 90. Recinzioni**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada non devono superare i 3 m di altezza totale, e quelle in muro pieno non devono superare l'altezza di ml. 1.00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa.
2. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura.

#### **Art. 91. 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 è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.

- 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.

In caso di comprovata impossibilità funzionale di realizzazione di un accesso diverso in relazione alle caratteristiche del lotto, la norma può essere derogata previo parere positivo della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

- 3 Nei casi di lotti edificati alla data di adozione del PSC sprovvisti di autorimesse, ovvero dotati in misura inferiore ai valori prescritti dalle presenti norme, è consentita la costruzione di autorimesse fino ad un massimo di due posti macchina per alloggio anche a distanza inferiore dai confini di proprietà e di ambito, purché:
  - esista accordo scritto e trascritto tra le ragioni confinanti che vengono a trovarsi a distanze inferiori rispetto alle norme specifiche di ambito;
  - l'altezza delle autorimesse non superi i m.3 rispetto alle quote medie di sistemazione delle aree cortilive;
  - sia rispettato il requisito cogente 3.6 "Illuminamento naturale" per i locali abitativi o comunque adibiti a usi lavorativi, utilizzati con continuità (almeno 4 ore al giorno) prospicienti o comunque interessati dal nuovo intervento edilizio;
  - sia inoltre rispettato per i locali sopra citati l'indice di visuale libera (rapporto tra la distanza antistante la fronte di un edificio e l'altezza della fronte stessa) minimo di 0,5;
  - siano adottate soluzioni ubicazionali e tipologiche unitarie per gruppi di lotti edificati confinanti e siano usati materiali costruttivi consoni alla tutela ambientale e del decoro urbano.

#### **Art. 92. Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedona-

lizzazione.

3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale anti-sdruciolevole, 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 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni “Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili”.
4. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
5. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita.

#### **Art. 93. 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 passaggi coperti, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.  
Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai.  
I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 94. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.**

1. Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti

gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

2. Le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata. Nei C.S. sono ammesse insegne o targhe appese all'esterno del vano di accesso, anche illuminate purché non luminose.

#### **Art. 95. Apposizione di manufatti di pubblica utilità**

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 e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. 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.

#### **Art. 96. Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale**

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 1000 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.

**CAPO 4.C DISTANZE****Art. 97. 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:
  - i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m 0,9;
  - 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. 98. Distanze minime dai confini**

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
  - Dc = distanza dal confine di proprietà,
  - Ds = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono 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 che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), per le infrastrutture e per i manufatti diversi.

**Art. 99. Distanza dal confine di proprietà (Dc)**

1. Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risana-mento Conservativo: Dc = valore preesistente
2. Negli interventi di Ristrutturazione edilizia: Dc maggiore o uguale al valore preesistente.

3. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento e nella generalità dei casi: Dc maggiore o uguale a mt. 5,00
4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi Ricostruzione, Ampliamento sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

**Art. 100. Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)**

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa; non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.
2. Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente art. 97; valori inferiori sono ammessi solo nel caso degli allineamenti di cui allo stesso articolo.
3. Nel caso di confine con zona stradale, la distanza Ds dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni.

**Art. 101. Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)**

1. Si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o sub-verticali), 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 pareti antistanti di due edifici, o semplicemente distanza fra due edifici (De), 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.
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 precedente (e non infinita).

4. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente art. 97.
5. La distanza 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 degli strumenti urbanistici vigenti.
  - A. Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:  $De =$  valore preesistente.
  - B. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia:  $De =$  al valore preesistente.
  - C. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00:  $De = a m 10,00$ .
  - D. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00:  $De = a$  mt. 10,00, oppure  $De =$  all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.
6. Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 5, punti C) e D), 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 5, punti C) e D) vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
7. Nei casi di cui al comma 5, punti B), C) e D), qualora entrambi le pareti prospicienti non siano finestrate (ossia siano prive di aperture), il valore da rispettare può essere ridotto fino a:  $De =$  mt. 3,00.
8. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate 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. 102. Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 97, 98 e 99 relative ai valori minimi di distanza, 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;
  - 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 di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.
  3. I limiti cartografici indicati negli elaborati del PSC e del RUE non devono essere intesi come confini di proprietà, pertanto – fatto salvo quanto prescritto negli articoli precedenti e dalle leggi in materia (distanza da altre costruzioni, distanza dai confini di proprietà, fasce di rispetto, ecc) – gli interventi ammessi possono essere attuati fino al perimetro indicato nelle tavole.

**TITOLO 5. COMPETENZE PROCEDURE E ADEMPIMENTI****CAP 5.A - PIANI ATTUATIVI – OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE****Art. 103. Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di permesso di costruire.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui alla L. 11/2/94 n. 109 e successive modificazioni e al relativo regolamento di attuazione.
3. Con riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1677/2005 e fino all'emanazione di provvedimenti ulteriori, gli interventi edilizi di opere pubbliche sono soggetti al deposito del progetto esecutivo e dei relativi allegati tecnici, corredato della dichiarazione di conformità a firma di tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 4, della L.R. 35/1984.
4. Nella dichiarazione di conformità il tecnico abilitato assevera che (art. 3, L.R. 35/1984):
  - il progetto è stato redatto nel rispetto delle norme tecniche di cui alla L. n.64/1974, comprensive dei decreti ministeriali emanati ai sensi degli artt. 1 e 3 di tale legge;
  - il progetto inerente ad edifici esistenti è stato redatto nel rispetto anche degli artt. 8 e 9 e degli eventuali indirizzi vincolanti emanati ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. d);
  - il progetto inerente ad edifici esistenti risulta classificato di adeguamento oppure di miglioramento in conformità a quanto disposto dalle norme tecniche di cui all'art. 3 della L. 64/1974;
  - gli elaborati progettuali depositati possiedono i requisiti di completezza di cui all'art. 17 della L. 64/1974, come eventualmente specificati dal Consiglio regionale a norma dell'art. 6, comma 2, lett. c) della L.R. 35/1984
5. Gli Uffici Comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.
6. La determinazione di presa d'atto dell'esito positivo del collaudo generale dell'opera, comprensivo dei collaudi statici parziali e delle verifiche di sicurezza condotte sui materiali, manufatti edilizi e impianti eseguiti, costituisce atto equivalente all'agibilità delle opere.

**Art. 104. Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, 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;
  - g) per la circolazione dei portatori di handicap.
2. Nei casi di cui al primo comma, 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. 105. Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
  - b) 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;
  - c) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983;
  - d) 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;
  - e) 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;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - 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) 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;
  - j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
  - k) 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;
  - l) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del POC, e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - m) dichiarazione del responsabile del settore attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D. Lgs. 490/99; all'interno di zone sogget-

- te a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno di ambiti storici CS, IS ed ES o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica.
- n) 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 e destinazione 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; numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive;
- o) schema di convenzione.
- p) a seguito della deliberazione della Giunta Regionale n. 1677/2005 e fino all'emanazione di provvedimenti ulteriori, dovrà inoltre essere allegata una dichiarazione di conformità del progetto di PUA alla valutazione di compatibilità delle scelte urbanistiche rispetto al rischio sismico redatta in sede di PSC, VALSAT e/o POC.
2. Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC, in particolare, ove richiesto: indagine sul livello di inquinamento acustico preesistente e atteso nella zona interessata ai fini del rispetto delle soglie prescritte, verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai nuovi carichi previsti, ecc.
3. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui al comma 1 ai punti f) e m).
4. 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 del concessionario, 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.
5. Alla proposta di PUA devono 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 VVFF, 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 e dell'ARPA, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 4/5/1982 n.19 e succ. modificazioni e L.R. n.44/95 e succ. integrazioni.
  - Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
6. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 2 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. 106. Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIA)**

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola ovvero Piano di Sviluppo Aziendale devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
  - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relative visure catastali;
  - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
  - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
  - e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
  - f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione;
  - g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
  - h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
  - i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
  - j) condizioni di commercializzazione previste;
  - k) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
  - l) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si inten-

dono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;

- m) 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 PIA; 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 caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.
- n) A seguito della deliberazione della Giunta Regionale n. 1677/2005 e fino all'emanazione di provvedimenti ulteriori, dovrà inoltre essere allegata una dichiarazione di conformità del progetto di PUA alla valutazione di compatibilità delle scelte urbanistiche rispetto al rischio sismico redatta in sede di PSC, VALSAT e/o POC.

Gli elementi di cui alle lettere e), g), i), m), 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.

2. L'approvazione del PIA ovvero PSA viene effettuata attraverso la seguente procedura:
  - deposito per trenta giorni il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge; Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune.
  - 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. Decorso il termine di cui al comma precedente, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000, 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. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi

**Art. 107. 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. 111), ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.
3. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla 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 RUE e al POC vigente ovvero comporti varianti a quest'ultimo, comunque nei limiti del rispetto del PSC;
  - d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 5 dell'art. 105.
5. Gli Uffici comunali valutano 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. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime il proprio parere nel limite delle proprie competenze definite all'art.111 del presente RUE;
7. Il responsabile del procedimento:
  - a) svolge personalmente le verifiche di cui al comma 2;
  - 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;
8. 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.
9. 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.
10. 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, provvede:
  - a depositare per trenta giorni il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
  - a trasmettere il Piano alla Provincia per l'esame di competenza sulla base di quanto prescritto dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 1677/2005 (e fino all'emanazione di ulteriori provvedimenti), per la valutazione di compatibilità rispetto al rischio sismico;
  - 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.
11. 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.

**Art. 108. 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.
3. Inoltre, la proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, secondo quanto prescritto dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 1677/2005 (e fino all'emanazione di ulteriori provvedimenti) viene trasmessa alla Provincia per la valutazione di compatibilità rispetto al rischio sismico.
4. 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. 109. 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. Sono resi noti 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. Come già indicato agli artt. 107 e 108, i PUA sono inviati alla Provincia per la valutazione di compatibilità rispetto al rischio sismico, secondo quanto prescritto dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 1677/2005 (e fino all'emanazione di ulteriori provvedimenti). Per i PUA che non comportano variante al POC la Provincia si esprime entro il termine di 60 giorni.

6. Decorso il termine di cui ai commi 2 e 5, 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.
7. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile del Settore, 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 30% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile del Settore autorizza lo svincolo della restante cauzione.

**CAPO 5.B –DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI****Art. 110. Sportello unico per l'edilizia**

1. **Costituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia**  
La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio viene affidata ad una unica struttura, chiamata Sportello Unico per l'Edilizia, che potrà essere costituita anche in forma associata con altri comuni.  
Lo Sportello Unico per l'Edilizia dovrà svolgere tutte le funzioni espressamente previste dalla L.R. 31/2002 (e successive modifiche) sia in tema di rilascio dei titoli abilitativi, che del certificato di conformità edilizia ed agibilità, nonché dei relativi controlli. Lo sportello unico per l'edilizia fornisce inoltre ai cittadini e agli operatori e tecnici dei settori interessati una adeguata e continua informazione sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. **Operatività dello Sportello Unico per l'Edilizia**  
La Giunta comunale potrà provvedere con propria deliberazione a rendere operativo lo Sportello Unico, stabilendone l'organico ed applicandovi i necessari dipendenti.  
Fino alla data di operatività dello Sportello Unico, la responsabilità dei procedimenti compete al dirigente o responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale.
3. **Rapporti tra lo Sportello Unico per le attività produttive e lo Sportello Unico per l'Edilizia**  
La Giunta Comunale in sede di istituzione dello Sportello Unico dell'Edilizia o anche successivamente può far confluire in una unica struttura le funzioni di detto sportello e dello Sportello Unico per le attività produttive, di cui al DPR 20/10/1998 n. 447 e successive modificazioni.  
La Giunta comunale assumerà in tal caso gli atti necessari per regolare lo svolgimento dei compiti e delle funzioni di detta struttura unica e adotterà i conseguenti provvedimenti organizzativi.
4. **I compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia e la sua eventuale unificazione con lo sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20.10.1998 n.447 e successive modificazioni, sono definiti dai comuni interessati con apposito regolamento integrativo del presente RUE.**

**Art. 111. Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo tecnico-

consultivo del Comune per l'espressione di pareri nelle materie definite dal presente RUE.

La Commissione potrà essere costituita anche in forma associata con altri comuni; in questo caso i compiti e le funzioni sono definiti dai comuni interessati con apposito regolamento integrativo del presente RUE.

2. La Commissione è composta da 4 a 7 membri, nominati dalla Giunta comunale. Alle riunioni partecipa il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, con funzioni di Segretario, senza diritto di voto. Nella prima seduta la Commissione provvede alla nomina del Presidente, scelto al proprio interno. I membri sono designati per la loro esperienza e qualificazione professionale e culturale, con prevalenti competenze nei settori:
  - a) dell'edilizia abitativa
  - b) dell'urbanistica e del paesaggio
  - c) della tutela, restauro e valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico-culturale
  - d) della tutela dell'ambiente e della difesa del suolo.
3. In applicazione dei contenuti e delle norme del P.S.C., del R.U.E. e del P.O.C. vigenti, la Commissione redige un documento sui criteri di riferimento per l'emanazione dei propri pareri, ed eventualmente un documento di indirizzi per la qualificazione della progettazione architettonica in particolare nelle relazioni con il contesto urbano e con il paesaggio.
4. La Commissione si riunisce su convocazione del Segretario. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione vengono resi disponibili due giorni prima di ciascuna riunione. Le adunanze sono valide se intervengono almeno due componenti oltre il Presidente.
5. E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione. In assenza del Presidente, la Commissione, nel rispetto del numero legale di cui al precedente comma 4 verrà presieduta da uno dei componenti che ne assumerà per la sola seduta le funzioni.
6. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato il rilascio di pareri o di atti di assenso in relazione ad attività urbanistico-edilizie per le quali è richiesto il parere della Commissione.

La partecipazione al voto sul progetto costituisce per i componenti la Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da componente ad opera della Giunta comunale e la segnalazione all'Ordine/Collegio di appartenenza dell'iscritto. E' altresì motivo di incompatibilità la parentela ascendente o discendente, diretta o indiretta sino al quarto grado, con chi ha richiesto il permesso di costruire e/o ha presentato la denuncia di inizio attività o la valutazione preventiva ovvero con il progettista dell'intervento.

7. Alle riunioni della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, il Sindaco o suo delegato, e/o l'Assessore competente, e/o il Segretario Comunale e/o il Direttore Generale se nominato.
8. La Commissione dura in carica due anni, ed il suo funzionamento è definito da un regolamento approvato dalla Giunta Comunale.
9. La Commissione esprime parere obbligatorio nei seguenti casi:
  - a. rilascio di autorizzazioni paesaggistiche previste dal Capo III, sezione I del D.Lgs 42/2004 (ex art.151 del D.Lgs.n.490/99;
  - b. Interventi che ricadono entro gli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Capo IV del D.Lgs 42/2004 (ex Titolo II del D.Lgs.n.490/99;
  - c. interventi edilizi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ripristino tipologico, quando riguardino, in base alla classificazione del PSC: edifici e/o immobili situati nei Centri Storici AS; edifici e/o immobili costituenti insediamenti storici del territorio rurale IS; edifici e/o immobili di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale ES; edifici e/o edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed edifici di particolare pregio;.
  - d. nuove costruzioni, ampliamenti e interventi che comportano varianti essenziali ai titoli abilitativi;
  - e. interventi di ristrutturazione urbanistica, in ogni caso
  - f. interventi di recupero e risanamento di aree libere, in ogni caso.
  - g. sugli interventi oggetto di deroga;
  - h. sugli interventi per l'installazione di torri e tralicci per impianti rice-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

- i. sugli strumenti urbanistici generali e loro varianti, sugli strumenti di pianificazione attuativa (PUA) e gli interventi convenzionati propri dell'art. 43 – sub ambiti ACs delle presenti Norme.
10. La Commissione esprimere inoltre il proprio parere sui progetti di opere pubbliche, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione, qualora sia espressamente richiesto, dalla Giunta Comunale o da Enti sovracomunali.
11. I pareri della Commissione sono espressi in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto del paesaggio urbano e rurale e dell'ambiente (fisico e storico-culturale).
12. Delle adunanze della Commissione viene redatto un apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario, e da almeno due componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto al dicitura "ESAMINATO NELLA SEDUTA DEL (data) DALLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO".
13. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia che non risultano, anche in parte, conformi al parere della Commissione, sono trasmesse al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine di 30 giorni, del potere di riesame di cui all'art.129 del RUE.

#### **Art. 112. Valutazione preventiva**

1. Il proprietario dell'immobile o dell'area 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'iniziativa che intende realizzare l'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato.
2. La Valutazione preventiva è obbligatoria in tutti i casi in cui il PSC prevede l'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. relazione di cui al comma 1 contiene:
3. La richiesta dovrà essere corredata da una relazione predisposta da un professionista abilitato indicante:
  - a) gli elementi necessari all'identificazione del sito in cui realizzare l'intervento o dell'immobile in oggetto e l'estensione dell'area interessata;
  - b) rispetto ai vincoli: l'assenza o la presenza di vincoli. In questo secondo caso

- va precisato detto di che tipo sono e come se ne prevede il rispetto;
- c) rispetto alla categoria d'intervento: tipologia dell'intervento attraverso una sua descrizione;
  - d) rispetto agli indici urbanistici ed edilizi: riferimento agli indici da applicare previsti dallo strumento urbanistico; specificazione di come essi vengano applicati e rispettati all'interno dell'intervento proposto;
  - e) rispetto alle destinazioni d'uso: indicazione di quelle previste per il tipo di intervento che si vuole realizzare;
  - f) i contenuti specifici dell'intervento in rapporto ai contenuti del P.S.C. (obiettivi e limiti contenuti nelle schede di ambito) e del R.U.E.; la relazione dovrà indicare la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati e al RUE, al precedente stato di fatto legittimato, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie; contiene inoltre, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori.
  - g) eventuale richiesta ed identificazione delle dotazioni territoriali (parcheggi e verde);
  - h) elaborati grafici in scala adeguata, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con evidenziazione sinottica a colori);
  - i) documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le pre-esistenze vegetazionali, accompagnata da planimetria indicante i punti di ripresa;
  - j) richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme.
4. Per quanto attiene ai termini ed alle procedure, si rinvia all'art. 16 della L.R. 31/2002, precisando come all'interno della valutazione preventiva vadano richiesti ed acquisiti i pareri di massima degli enti terzi competenti e preposti a compiti specifici anche di tutela.
5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria a titolo di rimborso delle spese istruttorie sostenute dalla Amministrazione comunale, da liquidare al momento della presentazione della domanda. La

definizione delle spese di istruttoria, cui è subordinato il rilascio della valutazione preventiva, viene effettuata ed aggiornata dalla Giunta comunale, in relazione alla complessità dell'intervento. Le somme incassate possono essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'attività di controllo dell'attività edilizia svolta dal SUE.

6. Alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per interventi di particolare complessità e rilevante interesse urbanistico-edilizio, può essere richiesta una preliminare valutazione di massima in merito agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. La richiesta, da inoltrare su apposita modulistica predisposta dal SUE, deve essere accompagnata da idonea documentazione grafico-descrittiva che consenta ai componenti della Commissione di disporre di tutti gli elementi utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente. Al parere preventivo rilasciato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio possono essere associate eventuali valutazioni da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.
7. Le valutazioni espresse con il parere preventivo sul progetto preliminare vincolano la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, fatte salve modificazioni che intervengano negli strumenti urbanistici e nella normativa.
8. Lo sportello unico per l'edilizia rilascia la valutazione preventiva entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della relazione, con specifico riferimento ai contenuti della relazione stessa.  
Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende espressa positivamente.
9. I contenuti della valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia o 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 relazione. Tali contenuti 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.

**Art. 113. Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette**

1. Ad eccezione dei casi di cui all'art. 113 e al comma 4 del presente articolo, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi titoli sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni del PSC, del RUE e del POC del Comune di Carpineti in quanto tali atti vengono approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'art.19, commi 2 e 3, della L.R.n.20/2000;
3. I titoli abilitativi sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
4. Non sono soggetti a titolo abilitativo:
  - a) Le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.n.267/2000 e dell'art.40 della L.R.n.20/2000;
  - b) Le opere pubbliche, da eseguire da parere di amministrazioni statali o comunque insistenti su demanio statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti;
  - c) Le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d) Le opere pubbliche del Comune.
5. I progetti relativi alle opere di cui al comma 4 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

**Art. 114. Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività 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 restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
  - 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.n.11/71 e L.n.203/82) 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 istitu-

zionali. 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;

2. 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.
3. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000 n.444 2 della l. 15/1968.

Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

#### **Art. 115.      Attività edilizia libera**

1. Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex D.Lgs.n.490/99), nonché gli immobili avente valore storico-architettonico individuati dal PSC, e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
  - gli elementi di arredo di cui all'art.18 dell'allegato "Definizioni".
2. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a permesso di costruire, le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; le opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.

**Art. 116. Interventi delle società concessionarie di pubblici servizi**

1. Attività edilizia libera: manutenzioni ordinarie (es. sostituzione apparecchiature tecnologiche, sostituzione di apparati tipo pozzetti, chiusini, manutenzione ordinaria su edifici e manufatti edilizi, allaccio nuovi utenti e riparazioni urgenti, interventi di scavo e interrimento. Qualora l'intervento comporti scavi e ripristini di suolo pubblico è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune);
2. Permesso di costruire: opere comportanti l'effettuazione di nuove costruzioni, siano essi fabbricati o impianti tecnologici (es. cabine, serbatoi, impianti di depurazione, acquedotti, gasdotti, fognature, condotte del teleriscaldamento, ecc.), costruzione di nuovi fabbricati comportanti modifica dello stato dei luoghi (es. cabine, pali in cls e/o metallici, nuove linee aeree, ecc.)
3. D.I.A.: manutenzioni straordinarie (es. rifacimento/sostituzione pozzetti con nuovi di differenti caratteristiche, rifacimento/sostituzione di linee con nuove di differenti caratteristiche, ecc.)
4. Autorizzazioni da Codice della strada: manutenzioni straordinarie interessanti la viabilità;
5. Atto del Comune di approvazione del progetto esecutivo comportante effetti del permesso di costruire: opere realizzate dai Concessionari comportanti l'effettuazione di nuove costruzioni, siano essi fabbricati ovvero impianti tecnologici, che entreranno a far parte del demanio o del patrimonio indisponibile del Comune.

**Art. 117. Attività edilizia in aree parzialmente pianificate**

1. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, e fatte salve ulteriori specificazioni eventualmente definite dal PSC per ambiti specifici, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, a parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
  - demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

**CAPO 5.C – TITOLI ABILITATIVI****Art. 118. Oggetto - Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi di:
  - nuova costruzione;
  - ampliamento;
  - ripristino tipologico, qualora l'intervento determini un incremento di carico urbanistico;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - demolizione con ricostruzione;
  - recupero e risanamento delle aree libere;
  - restauro e risanamento conservativo, qualora l'intervento determini un incremento di carico urbanistico;
  - restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, qualora interessi gli edifici [vincolati ai sensi del](#) D.Lgs 42/2004 (ex D.Lgs.490/99) o gli immobili classificati dal PSC come “edifici di particolare interesse storico-culturale” e per tutti gli interventi in ambiti AS;
  - ristrutturazione edilizia di edifici inclusi negli ambiti AS (Centri Storici), IS (insediamenti storici del territorio rurale), ES (edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale);
  - ristrutturazione edilizia in tutti i casi in cui si preveda la totale demolizione e ricostruzione;
  - ristrutturazione edilizia qualora l'intervento determini un incremento di carico urbanistico nei casi che comportino mutamenti di destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari, modifiche dei prospetti o incremento delle superfici complessive oltre il 20% e quando implichi un incremento di superficie complessiva (SC) dello stesso superiore al 20% (con l'eccezione degli edifici unifamiliari);
  - mutamenti di destinazione d'uso su edifici all'interno dei centri storici AS e degli insediamenti storici IS.
  - modifiche progettuali consistenti in variazioni essenziali, relative ad intervento assoggettato a permesso di costruire.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 3854 della D.Lgs. n.267 142/19920000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

**Art. 119. Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici (PSC, POC e piani attuativi) e del RUE vigente.
2. Il permesso di costruire é comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

**Art. 120. Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. La domanda di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico 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 domanda 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 RUE.
3. La domanda è accompagnata da una dichiarazione firmata dal progettista responsabile che asseveri la rispondenza dell'opera quanto previsto nel certificato d'uso, se rilasciato, ed ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabili-

ti dal RUE e, ove del caso, dal POC e dal PUA, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale; la dichiarazione comprende la scheda tecnica descrittiva, compilata in base all'apposito facsimile. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.

4. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
5. Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda il termine di cui al comma 4 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, esclusivamente per la motivata richiesta, una sola volta, di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Entro il medesimo termine di 15 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 Commissione consultiva per la qualità architettonica e il paesaggio, oppure ricada in uno dei casi nei quali tale parere non è richiesto; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.
7. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista 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.
8. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, gli Uffici comunali verificano:
  - 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 del certificato d'uso, che i dati asseverati corrispondano con quanto previsto nel certificato stesso; in assenza del certificato d'uso la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie.
9. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio, entro trenta giorni dalla richiesta, degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente. Il responsabile del procedimento acquisisce, nei casi in cui è richiesto, il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di cui all'art 111 del presente RUE, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il termine di sessanta giorni.
10. I termini di cui ai commi 5 e 8 del presente RUE sono raddoppiati per i seguenti progetti, in quanto, per la loro particolare complessità, appare necessaria una istruttoria più approfondita:
- progetti di intervento all'interno degli ambiti storici AS, comportanti demolizione con ricostruzione di un numero di unità immobiliari superiore rispetto al numero precedentemente in essere;
  - progetti comportanti la realizzazione di una superficie utile superiore a mq. 500 e/o a n. 8 unità immobiliari
11. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 9, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi.
12. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.
- Gli interessati potranno allegare alla domanda di permesso di costruire i pareri, i nulla-osta, gli atti di assenso di altre autorità necessarie per il rilascio del permesso di costruire, evitando allo Sportello unico la loro richiesta.
13. Qualora il responsabile del procedimento, entro lo stesso termine di sessanta

giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'art 106, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione.

14. Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono riportati le modalità e i tempi concordati per le modifiche al progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
15. Valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, il responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
16. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile del procedimento l'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 14, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 10, e potrà essere ritirato previa corresponsione del contributo di concessione quantificato dal responsabile del procedimento.
17. Gli atti citati (pagamento del contributo di concessione, salva sua rateizzazione; ritiro del permesso di costruire) dovranno avvenire entro e non oltre 45 giorni dalla comunicazione, pena la determinazione del responsabile dello Sportello Unico di archiviazione della pratica. Il termine di cui sopra, su istanza dell'interessato, che dovrà specificare le ragioni che la giustificano, potrà essere prorogato una sola volta per un uguale periodo.
18. Fino a quando il permesso di costruire non verrà ritirato, non potranno essere iniziati i lavori, essendo provvedimento privo di efficacia fino al momento del ritiro.. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.
19. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso rifiuto.
20. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 94 c.2.

**Art. 121. Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del PSC, del POC ed a quelle del presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non sia in contrasto con piani sovraordinati (regionali, provinciali, di bacino, e simili).
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della L.7.8.1990 n.241. Il permesso è rilasciato, previa deliberazione del Consiglio Comunale, dal Responsabile del Settore.
3. 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 ammesse, la densità edilizia, l'altezza e le distanze tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme del PSC, del POC, del PUA e del presente RUE, ovvero previste dal PRG precedente e dai relativi strumenti attuativi.

**Art. 122. Caratteristiche, efficacia e decadenza del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Nel permesso di costruire sono indicati:
  - a) gli estremi della richiesta e del permesso;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
  - c) la descrizione delle opere con 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 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, comprese le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile del Settore sulle stesse;

- h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - 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 ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 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.
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori (e che sottoscriveranno tale comunicazione prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere);
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro il termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite;
6. 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.
7. Il permesso di costruire 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;
  - 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 ce-

- mento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi della legge 1086/71 (o della legge 64/74 per i Comuni ricadenti in zona sismica);
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
  - 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 del permesso 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 l'Ufficio Tecnico 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 agibilità, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione di cui agli artt. 138 e 139 o presentando la scheda tecnica descrittiva per gli interventi per i quali non sia rilasciato il certificato.
8. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

**Art. 123. Oggetto - Disciplina della Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria; gli interventi di restauro e risanamento conservativo qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs.n.490 del 1999 (così come sostituito e inte-

- grato dal D.Lgs 42/2000) o gli immobili classificati di particolare interesse storico-culturale dal PSC e non determinino incremento di carico urbanistico;
- b) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs.n.490 del 1999 (così come sostituito e integrato dal D.Lgs 42/2000), nonché gli immobili classificati dal PSC come “edifici di particolare interesse storico-culturale”, ovvero riguardino elementi strutturali dell’edificio o alterino anche la sagoma dell’edificio;
  - c) gli interventi di ripristino tipologico, se all'esterno degli ambiti storici AS e qualora non determinino incremento del carico urbanistico;
  - d). le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - e). gli interventi di ristrutturazione edilizia che non determinino incremento di carico urbanistico, e, solo nel caso di edifici unifamiliari, quando implicino un incremento di superficie complessiva SC non superiore al 20%, con esclusione degli edifici inseriti negli ambiti AS (centri storici), IS (insediamenti storici del territorio rurale), ES (edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale); i- casi che non comportino mutamenti di destinazione d’uso, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici
  - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R.n.11/1998
  - g) i mutamenti di destinazione d’uso senza opere, su edifici all’esterno dei centri storici AS e degli insediamenti storici IS;
  - h) gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione (con esclusione degli interventi negli ambiti AS, IS ed ES)
  - i) gli interventi di demolizione (senza ricostruzione);
  - l) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad impianti sportivi, senza creazione di volumetria;
  - m) l’installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - n) le modifiche progettuali soggette a DIA e le variazioni in corso d’opera, di cui agli articoli 130 e 132 del presente RUE;
  - o) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all’art.9, comma 1 della L.n.122/1989, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
  - p) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dall’art. 14 dell’Allegato “Definizioni” al pre-

- sente RUE;
- q) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola o ad opere edilizie che non comportino scavi o riporti di profondità o altezza superiori a ml.0,50;
  - r) l'apposizione di cartelloni pubblicitari come definiti dal vigente Codice della Strada;
  - s) il recupero e risanamento delle aree libere;
  - t) le modifiche progettuali soggette a DIA e le variazioni in corso d'opera, di cui agli art.130 e 132 del presente RUE.
2. Sono inoltre soggetti a denuncia di inizio attività gli intervenuti di trasformazione edilizia individuati dal POC per i quali il PUA definisce le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche, formali, costruttive, che riguardino:
- a) l'attuazione di interventi negli ambiti per i nuovi insediamenti AN.1
  - b) l'attuazione di interventi negli ambiti specializzati per attività produttive APS e APC.

#### **Art. 124. Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività presenta allo sportello unico per l'edilizia, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, la denuncia, accompagnata dalla documentazione di cui all'art. 125 del presente RUE, e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati (PSC, POC, PUA e RUE) e alla valutazione preventiva, ove acquisita.
2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal Titolo 6 del presente RUE.
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. Nella denuncia l'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori; tale termine, su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte

dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.

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, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per i poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
5. 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, lo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiede all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorsi trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza dei servizi; in tale caso 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.
6. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
7. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono riportati nel cartello esposto nel cantiere..
8. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.
9. Il dirigente responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede:
  - a) a verificare al completezza della documentazione presentata;
  - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dall'art. 118 del presente Regolamento.

- c) a verificare la correttezza di calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento dell'importo corrispondente.
10. Il responsabile dello sportello unico, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato la richiesta di integrazione della documentazione; il termine per l'inizio lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari; decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale, la pratica verrà respinta d'ufficio; qualora il responsabile accerti la non ammissibilità della denuncia, notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

**Art. 125. Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e al permesso di costruire - Elaborati di rilievo e di progetto**

1. A qualsiasi tipo di pratica devono essere allegati i seguenti documenti:
- a) Copia autentica comprovante il titolo ad intervenire o dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
  - b) estremi della valutazione preventiva, ove rilasciata;
  - c) relazione tecnica illustrativa asseverata, redatta secondo la modulistica fornita dal S.U.E., firmata dal progettista, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice penale, che attesti la rispondenza dell'opera ai requisiti metrici, parametrici, volumetrici, d'uso e prestazionali rapportati a quanto previsto in sede di valutazione preventiva nonché con riferimento alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie stabiliti dal RUE e, ove del caso, dal POC e dal PUA, i livelli di prestazione delle opere ed i relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e volontari secondo quanto prescritto nel presente R.U.E., oltre che alle norme di sicurezza e sanitarie; la dichiarazione comprende la scheda tecnica descrittiva, compilata in base all'apposito facsimile, ai sensi dell'art. 138 del presente Regolamento. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.
  - d) documentazione catastale costituita da estratto autentico di mappa e certificato catastale, visura catastale al Catasto Terreni e al catasto fabbricati, copia delle denunce al NCEU delle unità immobiliari interessate dall'intervento, rilasciati dall'UTE in data non anteriore a tre mesi, atti ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e le relative superfici e proprietà (in alternativa la documentazione catastale in copia autentica può essere costituita da-

- gli stessi documenti in copia semplice, certificati con firma e timbro del progettista);
- e) estratto della cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, POC, e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo), con individuazione dell'area o degli immobili oggetto dell'intervento;
  - f) scheda del terreno;
  - g) le verifiche dei calcoli urbanistici (dimostrazione del calcolo analitico di indici, superfici e volumi);
  - h) eventuali specifiche relative alla conformità, qualora non obbligatoria la presentazione del progetto:
    - alla L.13/89 e del relativo decreto di attuazione sulle barriere architettoniche
    - alla L.10/91 modificata e integrata sul contenimento dei consumi energetici
    - alla L.46/90 modificata e integrata, sulla sicurezza degli impianti;
  - i) Rilievo fotografico, a colori, di formato non inferiore a 10x15 cm., di contesto e di dettaglio, relativo allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, delle alberature presenti nell'area di pertinenza con indicazione su planimetria dei punti di ripresa;
  - l) Dichiarazione impegnativa a sottoscrivere la convenzione di cui all'art. 7 della legge 10/77, nel caso in cui il richiedente intende avvalersi delle facoltà previste dal citato articolo.
  - m) determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione;
  - n) attestazione di versamento degli oneri dovuti e dei diritti di segreteria.
2. Nei casi qui specificatamente indicati, alla richiesta devono inoltre essere allegati i seguenti documenti:
- a) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, nei casi di nuove costruzioni o ampliamento;
  - b) determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione in caso di Denuncia di inizio attività;
  - c) attestazione di versamento degli oneri dovuti per la denuncia di inizio attività.
  - d) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per in-

- terventi sui beni culturali per i quali sia intervenuta la notifica della dichiarazione prevista dall'art. 15 del D.Lgs 42/2004 o dall'art. 6 del D.Lgs. 490/99, ovvero sia stato comunicato, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs 490/99 o dell'art. 14 del D.lgs 42/2004, l'avvio del procedimento di dichiarazione;
- e) 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;
  - f) relazione idrogeologica per gli interventi effettuati in zona di tutela idrogeologica individuata dalle tavv. 2 a e 2 b del PSC con i contenuti di cui all'art. 21 del presente RUE;
  - g) progetto del verde, cui andrà allegata copia della planimetria di rilievo e di progetto;
  - h) parere preventivo dell'ENEL, nel caso di interventi che comportino un significativo incremento di fabbisogno energetico;
  - i) al dichiarazione di rispetto del regolamento di fognatura predisposto dall'Ente gestore per lo scarico e l'allacciamento alla pubblica fognatura, per lo scarico di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche in rete fognaria, ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs.152/99) oppure domanda di autorizzazione allo scarico (su apposito modulo predisposto) per le acque reflue domestiche non recapitanti in pubblica fognatura, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni;
  - l) 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. 152/99 e successive modificazioni e con allegati gli elaborati ivi indicati;
  - m) documentazione inerente la valutazione di impatto acustico, o la valutazione previsionale del clima acustico, per le opere soggette ai sensi della L..n.447/1995,della L.R.15/2001 e del capo 2.E del presente RUE;
  - n) per le attività di cui al D.M.16.2.1982n.689/1959, ove richiesto dalle caratteristiche dell'intervento, richiesta di parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ovvero dichiarazione sostitutiva;
  - o) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera, ai sensi degli artt. 6 e 15 del DPRn.203/1988, nel caso siano previste nuove emissioni o modifiche significative all'attività produttiva;

- p) eventuali altri provvedimenti abilitativi e autorizzazioni richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato;
- q) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti;
- r) screening o studio di impatto ambientale di cui alla L.R. n.9/1999, per gli interventi soggetti al relativo procedimento di V.I.A.;
- s) con riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1677/2005 e fino all'emanazione di provvedimenti ulteriori, deposito del progetto esecutivo e dei relativi allegati tecnici, corredato della dichiarazione di conformità a firma di tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 4, della L.R. 35/1984.

Nella dichiarazione di conformità il tecnico abilitato assevera che (art. 3, L.R. 35/1984):

- il progetto è stato redatto nel rispetto delle norme tecniche di cui alla L. n.64/1974, comprensive dei decreti ministeriali emanati ai sensi degli artt. 1 e 3 di tale legge;
  - il progetto inerente ad edifici esistenti è stato redatto nel rispetto anche de-gli artt. 8 e 9 e degli eventuali indirizzi vincolanti emanati ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. d);
  - il progetto inerente ad edifici esistenti risulta classificato di adeguamento oppure di miglioramento in conformità a quanto disposto dalle norme tecniche di cui all'art. 3 della L. 64/1974;
  - gli elaborati progettuali depositati possiedono i requisiti di completezza di cui all'art. 17 della L. 64/1974, come eventualmente specificati dal Consiglio regionale a norma dell'art. 6, comma 2, lett. c) della L.R. 35/1984
3. Anche a parziale modifica e integrazione di quanto esposto al comma 1 del presente articolo, lo sportello unico per l'edilizia, attraverso determinazione del responsabile, può definire modelli per la presentazione delle denunce di inizio attività e della documentazione da allegare alla stessa.
4. In caso di modifica progettuale a precedente denuncia di inizio attività o di variazioni minori in corso d'opera devono essere indicati, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativi interessato dalla modifica o dalla variazione, e il numero progressivo di tale modifica o variazione.

**Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici, impianti, infrastrutture e manufatti**

5. Alla denuncia di inizio attività o richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4. Anche a parziale modifica e integrazione di quanto esposto nel presente articolo, lo sportello unico per l'edilizia, attraverso determinazione del responsabile, può definire modelli per la presentazione della denuncia di inizio attività e della documentazione da allegare alla stessa.
6. 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 riservato al S.U. o all'ufficio tecnico comunale.
7. Gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti sono:
  - a) rilievo dell'area di intervento, in scala non inferiore a 1:500, con quote planimetriche e altimetriche, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, con indicazione dei limiti di proprietà, dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle infrastrutture tecniche, delle reti idrica, fognaria ed elettrica, delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dell'area e delle aree limitrofe quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico o privato;
  - b) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con quote planimetriche e altimetriche, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, con indicazione dei limiti di proprietà, dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle infrastrutture tecniche, delle reti idrica, fognaria ed elettrica, 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 vicini; 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; 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;

- c) piante 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, e della relativa superficie utile e superficie accessoria, della dimensione delle aperture, dei rapporti di illuminazione ed areazione naturali, sia relative allo stato di fatto che di progetto; per interventi sull'esistente, una ulteriore serie di piante di ogni livello, con sovrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzino con idonee grafie le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare (tavole degli interventi edilizi);
- d) pianta dei coperti con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché di volumi tecnici, canne di esalazione, lucernai, ecc.;
- e) sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, con l'indicazione dell'altezza netta dei piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dell'altezza dei parapetti, in un numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento edilizio in relazione alla sua complessità, e comunque di norma non meno di due, sia relative allo stato di fatto che di progetto; per interventi sull'esistente le sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare (tavole degli interventi edilizi);
- f) prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti degli edifici, sia relativi allo stato di fatto che di progetto. Nel progetto andranno indicati i materiali impiegati e i colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- g) particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, con particolare riferimento ai dettagli dei prospetti;
- h) Supporto magnetico (CD-Rom o Floppy Disk) con planimetria esterna in formato .dwg o .dxf ;
- i) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art.1 della Legge n.46/1990 e relativi decreti di attuazione, qualora richiesti dalla vigente normativa. I progetti devono essere redatti in conformità all'art.4 comma 2 del DPR 447 del 6.12.1991;
- l) eventuale richiesta di apposizione segnaletica di passi carrai.

8. Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati. Il responsabile del procedimento, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere nella fase di controllo 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.

**Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati**

9. Per gli interventi su edifici tutelati ai sensi del Titolo III, Capo 3.a del RUE, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:
- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie 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, speciali 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, per le categorie di intervento del restauro e del risanamento conservativo.

**Documentazione richiesta per interventi nel territorio rurale, su edifici funzionalmente collegati all'attività agricola**

10. La denuncia di inizio attività o il permesso di costruire nel caso di interventi nel territorio rurale su edifici funzionalmente connessi all'attività agricola devono inol-

tre contenere:

- a) planimetria con esatta delimitazione dell'azienda agricola, e indicazione delle superfici;
- b) relazione agronomica indicante:sulle caratteristiche dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività aziendale, tipo di coltura in atto e tipo di conduzione dell'azienda, descrizione delle attrezzature in dotazione all'azienda, dati sui conduttori e sugli attivi nell'azienda;
- c) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.
- d) Contratto di affitto almeno decennale nel caso di soggetti affittuari in possesso del certificato di imprenditori agricoli a titolo principale (in caso di permesso di costruire gratuito)
- e) Certificato storico catastale
- f) estratto di mappa catastale in cui sia localizzata la superficie dell'azienda e in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà e quelle coltivate ad altro titolo;
- g) Atto unilaterale d'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso con vincolo di inedificabilità dei suoli, compilato sulla base dello schema fornito dallo sportello unico del Comune e da registrare all'atto del ritiro del permesso di costruire;
- h) Nel caso di interventi relativi a strutture per l'allevamento di bestiame, copia della richiesta di autorizzazione per lo spandimento agronomico delle deiezioni, da inoltrare alla Provincia ai sensi della L.R.n.50/1995;

Nei casi richiesti, la relazione illustrativa dell'intervento dovrà inoltre fare riferimento al Piano di Investimento in Azienda Agricola che include l'ambito di intervento di cui al permesso di costruire.

#### **Documentazione richiesta per interventi su fabbricati produttivi**

11. La denuncia di inizio attività o il permesso di costruire nel caso di interventi da effettuarsi su fabbricati a destinazione produttiva devono inoltre contenere:
  - a) Richiesta di parere dei Servizi dell'AUSI e dell'ARPA, nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente e sulla salute" (comma h-bis

- art. 41 L.R. n. 31/2002);
- b) scheda informativa della Regione Emilia-Romagna e relativi allegati, per richieste di titoli abilitativi e per la notifica di luoghi di lavoro;
- c) Elaborato grafico, comprendente planimetria ed eventuali prospetti o sezioni, in scala 1:100 oppure 1:200 per indicare:
- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
  - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche, nere e produttive e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
  - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri di evaporazione, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
  - collocazione in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi ed ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
  - Copia della domanda di autorizzazione allo scarico (su apposito modulo predisposto dalla Provincia) per le acque reflue industriali non recapitanti in pubblica fognatura, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni".
- d) Pianta in scala 1:100 completa di disposizione delle macchine e degli impianti (lay-out), l'indicazione delle aree di lavorazione, di deposito, delle vie di circolazione per veicoli e pedoni, degli impianti di riscaldamento e delle canne fumarie e di esalazione per lo smaltimento dei prodotti della combustione e, per le attività non soggette al controllo del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, l'indicazione di elementi costruttivi, aperture, distanziamenti, sistema di vie di uscita, mezzi di spegnimento e sistemi di

stema di vie di uscita, mezzi di spegnimento e sistemi di segnalazione secondo i simboli grafici di prevenzione incendi del DM 30.11.83

- nel caso di attività soggette a prevenzione incendi: indicazione dei macchinari ed impianti esistenti, indicazione delle uscite con il verso di apertura delle porte, i corridoi, i vani scala, gli ascensori e delle partizioni tagliafuoco, le attrezzature mobili di estinzione e gli impianti di protezione antincendio, se previsti; l'illuminazione di sicurezza;
- e) per le attività di cui al D.M.n.16.2.1982, ove richiesto dalle caratteristiche dell'intervento, richiesta di parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ovvero dichiarazione sostitutiva;
- f) 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. 152/99 e successive modificazioni e con allegati gli elaborati ivi indicati;
- g) documentazione inerente la valutazione di impatto acustico, o la valutazione previsionale del clima acustico, per le opere soggette ai sensi della L. n. 447/1995, della L.R. 15/2001 e del capo 2.E del presente RUE;
- h) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera, ai sensi degli artt. 6 e 15 del DPR n. 203/1988, nel caso siano previste nuove emissioni o modifiche significative all'attività produttiva;
- i) screening o studio di impatto ambientale di cui alla L.R. n. 9/1999, per gli interventi soggetti al relativo procedimento di V.I.A.;
- j) Nel caso di insediamenti destinati ad attività produttive, qualora al momento della denuncia di inizio attività o della richiesta di permesso di costruire non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, la consegna della documentazione per la valutazione specifica di essa da parte degli enti preposti (AUSL, ARPA, VV.FF. ecc.) potrà essere rinviata, in accordo con gli enti competenti, ad un momento successivo, purché antecedente l'insediamento dell'attività, o se del caso, prima della comunicazione di fine dei lavori.

#### **Art. 126. Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il responsabile dello sportello unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al

permesso di costruire, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 142.

2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
3. Il controllo in corso d'opera dovrà essere effettuato obbligatoriamente per alcune tipologie di permesso a costruire, in particolare per le nuove costruzioni, gli interventi in centro storico, gli interventi su beni vincolati e le lottizzazioni, e comunque per tutti gli eventuali casi di interventi attuati a seguito del formarsi del silenzio assenso sulla domanda di permesso, all'interno di un campione di almeno il 20% determinato con una scansione di un intervento ogni cinque pratiche presentate lasciando al responsabile del SUE la facoltà di disporlo comunque ogni qualvolta lo valuti opportuno e necessario.
4. Il controllo finale può essere effettuato per i permessi di costruire inerenti gli interventi per cui deve essere rilasciato il Certificato di conformità edilizia e agibilità ed è comunque obbligatorio per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con atto della Giunta Regionale;
5. Per i permessi di costruire in sanatoria e per le sanzioni da applicare si rimanda al titolo IV del testo unico nazionale.
6. Il Responsabile dello sportello unico definisce con propria determinazione le modalità di formazione del campione e di scelta dei casi da controllare; su tali procedure e sugli esiti delle verifiche effettuate il Responsabile dello sportello unico riferisce annualmente alla Giunta comunale.

**CAPO 5.D - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ****Art. 127. Attività di controllo in corso d'opera e finale sui progetti e sulle opere**

1. Per la denuncia di inizio attività, nel corso dei lavori o entro il termine di dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori, o, in assenza entro 4 anni dalla data di inizio lavori indicata nella denuncia stessa, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia provvede al controllo di merito della denuncia di inizio attività, verificando:
  - la corrispondenza dell'intervento asseverato dal professionista abilitato alla legislazione nazionale, regionale e comunale vigente;
  - la conformità dell'opera eseguita o in corso di realizzazione a quanto asseverato dal professionista abilitato.
2. In caso di DIA, il controllo in corso d'opera dovrà essere effettuato obbligatoriamente all'interno di un campione del 30% determinato con una scansione di un intervento ogni tre pratiche presentate lasciando al responsabile del SUE la facoltà di disporlo comunque ogni qualvolta lo valuti opportuno e necessario ed in particolare per alcune tipologie di DIA (ad esempio le opere precedentemente soggette a concessione edilizia, le manutenzioni straordinarie che comportino sostituzioni di coperture di edifici)
3. Entro i 30 giorni dalla data di presentazione della DIA oltre che il controllo formale previsto dall'articolo 11 della L.R. 31/2002 è consentito procedere ad un primo controllo di merito e comunicare la sospensione del termine per l'inizio dei lavori ove si riscontrino condizioni ostative concernenti gli aspetti edilizi o urbanistici .
4. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo di merito non può essere iniziato in data successiva alla presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.
5. Il controllo finale può essere effettuato per quelle Denunce di inizio attività inerenti gli interventi per cui deve essere rilasciato il Certificato di conformità edilizia e agibilità ed è comunque obbligatorio per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute - individuati con atto della Giunta Regionale;
6. Per le DIA in sanatoria e per le sanzioni da applicare si rimanda al titolo IV del testo unico nazionale.

8. Per l'esecuzione dei controlli in corso d'opera e finali il responsabile dello sportello unico si avvale degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 142 del presente RUE.

**Art. 128. Controllo sui progetti e controllo sulle opere eseguite con D.I.A.**

1. Il dirigente responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede:
  - a) A verificare al completezza della documentazione presentata;
  - b) Ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dall'art. 123.
  - c) A verificare la correttezza di calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento dell'importo corrispondente.
2. Il responsabile dello sportello unico, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato la richiesta di integrazione della documentazione; il termine per l'inizio lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari; qualora il responsabile accerti la non ammissibilità della denuncia, notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.
3. Entro il termine indicato al comma 1 e comunque nel corso dei lavori o entro il termine di dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori o, in assenza, dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia provvede al controllo di merito della denuncia di inizio attività, verificando:
  - a) la corrispondenza dell'intervento asseverato dal professionista abilitato alla legislazione nazionale e regionale vigente;
  - b) la conformità dell'opera eseguita o in corso di realizzazione a quanto asseverato dal professionista abilitato.

**Art. 129. Riesame**

1. Il riesame è previsto:
  - a. in modo eventuale in tutti i casi nei quali si prevede il parere della commissione per la qualità architettonica e del paesaggio e le determinazioni conclusive del dirigente preposto al SUE non sono conformi, anche in parte, a detto parere;

- b. in ogni altro caso in cui “ chiunque “ presenti formale istanza in tal senso  
Nell'ipotesi b) del precedente comma l'istanza di riesame deve, a pena di improcedibilità, essere presentata nei termini di legge e indicare puntualmente :
- le disposizioni di legge violate;
  - lo strumento urbanistico o di pianificazione con il quale si asserisce esistente il contrasto e dettagliamene le ragioni del contrasto .
2. Il riesame compete al Sindaco che dovrà concluderlo con una decisione espressa che potrà essere :
- di accoglimento ed in tal caso dovrà procedere all'annullamento d'ufficio del titolo abilitativo o se sufficiente alla sua modifica;
  - di rigetto .
3. Il Sindaco dovrà concludere il procedimento di riesame :
- entro il termine di 30 giorni per l'ipotesi a)
  - entro il termine di 90 giorni per l'ipotesi b)
4. Il Sindaco potrà, al fine di procedere al riesame, avvalersi della consulenza di tecnici o legali di fiducia previa comunque l'acquisizione delle controdeduzioni del responsabile del SUE.

## **CAPO 5.D – ESECUZIONE DELLE OPERE – VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA**

### **Art. 130. Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo**

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla domanda di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle indicate con le lettere a), b), c), d), definite come variazioni essenziali all'art. 132 del presente RUE, ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura (opere di cui alla lettera e) dello stesso articolo)
2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste dal presente RUE.

3. Nei casi di cui al comma 2 la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

**Art. 131. Variazioni minori in corso d'opera**

1. Se conformi agli strumenti di pianificazione (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, sono soggette a denuncia di inizio attività le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora:
  - a) comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico (con esclusione degli edifici all'interno dei centri storici AS e degli insediamenti storici IS, di cui al capo 3A del presente RUE);
  - b) comportino scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie complessiva inferiori ai limiti stabiliti all'art. 132. del presente RUE
2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'art. 123 comma 1 lett.c del presente RUE;  
La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativi.

**Art. 132. Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
  - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico;
  - b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
  - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto i volumi accessori e i volumi tecnici, così come definiti dal RUE;
  - d) gli aumenti della SC superficie complessiva (o della SU per i titoli abilitativi precedenti alla data di adozione del PSC) superiori a 100 mq.,;

- e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, se effettuato su immobili entro aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 del presente articolo trovano applicazione ai fini:
- a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 128 del presente RUE;
  - b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dagli artt. 130 e 131 del presente RUE;
  - c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

**Art. 133. Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività deve comunicare al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata, via fax o consegna a mano, utilizzando l'apposito facsimile predisposto dal Comune, sottoscritto anche dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere citati la data e il numero di protocollo della denuncia dei lavori in cemento armato, ove presenti, ai sensi dell'Art. 4 della L. n 1086/1971, e la documentazione di impatto acustico con riferimento all'attività di cantiere; dovrà essere allegata inoltre, se non inviata precedentemente, la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della legge 10/91.
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 responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.

**Art. 134. Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità**

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 concessione o autorizzazione. La Commissione consultiva potrà dettare specifiche prescrizioni riguardanti il decoro del cantiere.
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.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al responsabile dello sportello unico per l'edilizia separata domanda per la concessione temporanea dell'uso del suolo pubblico, 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 m1,20, 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.

**Art. 135. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a vigilanza da parte dello sportello unico per l'edilizia che svolge tale attività avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 142 del presente RUE.
2. I controlli sono diretti a verificare la conformità delle opere realizzate rispetto alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire, secondo quanto previsto rispettivamente dagli art. 118, 119, 120, 123 e 124 del presente RUE;
3. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività e la copia dei disegni approvati e timbrati dall'amministrazione comunale devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o della dichiarazione di inizio attività, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere; per le asseverazioni il formato minimo della tabella deve essere UNI A3, per le manutenzioni UNI A2, per gli altri interventi UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
5. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, alla concessione o autorizzazione ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
6. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno che non rientrino fra le varianti in corso d'opera definite dall'art. 131 del presente RUE e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini dell'art. 27 del D.P.R.380/01 e successive modifiche e integrazioni e degli artt. 4 e seguenti della L. n 47/1985.
7. In caso di interruzione dei lavori devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In carenza di dette precauzioni, il Sindaco o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, ciascuno per le proprie competenze, ingiungono l'assunzione delle misure ritenute necessarie.
8. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro.

**Art. 136. Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche**

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche

statali, regionali, provinciali e comunali.

2. Per le opere regionali, provinciali o comunali, qualora il responsabile dello sportello unico accerti, ai sensi del comma 2 dell'art.27 del DPR n.380/2001, l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, oppure, ai sensi dell'art.35 dello stesso DPR, accerti la realizzazione di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo ne informa immediatamente rispettivamente il Presidente della regione, il presidente della provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi previsti dai citati art.27 e 35 del DPR 380/2001, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

Per le opere di amministrazioni statali il responsabile dello sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione, l'adozione dei medesimi provvedimenti.

3. La demolizione é eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abusato.
4. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

## **CAPO 5.E. CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

### **Art. 137. Comunicazione di fine lavori**

1. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nell'atto di permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività, salvo richiesta di nuovo permesso o denuncia per le opere non realizzate, deve essere comunicata allo Sportello unico per l'edilizia la fine dei lavori, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, debitamente firmata dal titolare del permesso o della denuncia, dal progettista e dal direttore dei lavori, come da facsimile.
2. Ai fini del rilascio del Certificato di agibilità, alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a) certificato di collaudo delle opere strutturali portanti, ove previsto dalle dispo-

sizioni vigenti in materia;

- b) certificato finale di prevenzione incendi, o, in mancanza del certificato, copia della richiesta di collaudo, 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;
- d) tre copie della scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte dal titolare del titolo abilitativo 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 dell'art. 18 della Legge n. 46/90. 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) copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, rilasciata dall'ente competente ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni e della normativa regionale vigente;
- i) tutti i documenti e le verifiche richieste da specifiche leggi nazionali e regionali.

**Art. 138. Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono indicati:

- 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) i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata in ordine ai requisiti obbligatori, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - d) gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relative allo stesso immobile;
  - e) le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'immobile ai requisiti obbligatori.
2. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.
  3. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali, e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso.
  4. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previste dalla legge, e in particolare:
    - a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del Testo unico dell'Edilizia (DPR 6.6.2001 n.380);
    - b) certificato del competente ufficio tecnico della Regione, di cui all'articolo 62 del DPR 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
    - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dalla legislazione vigente sul contenimento dei consumi energetici e la certificazione energetica.
    - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in

- materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 del Testo Unico, nonché all'articolo 82 dello stesso.
- e) Certificato finale di prevenzione incendi (in assenza di certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF., corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, sottoscritta dal titolare del permesso di costruire e dal D.L., ai sensi del DPR n.37/1998), o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - f) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati nell'immobile, ai sensi dell'art.9 della Legge n.46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice deve certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
  - g) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR 203/88
  - h) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura pubblica per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del D.Leg.vo 152/99 e della L.R. 7/83 e successive modificazioni;
  - i) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.
  - j) documentazione fotografica rappresentativa dello stato finale dell'opera eseguita (foto a colori, formato minimo 10x15 cm.).
5. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art.481 del Codice penale, da un professionista abilitato.
6. A seguito della deliberazione della Giunta regionale, gli interventi ivi individuati come non soggetti alla certificazione comunale della conformità edilizia saranno soggetti alla predisposizione della scheda tecnica descrittiva secondo le forme semplificate individuate dalla medesima deliberazione.
7. Ai fini della corretta compilazione della scheda tecnica, lo sportello unico per l'edilizia fornisce al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti;
8. 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 relative alla sicurezza dell'intero fabbricato..

9. I contenuti del fascicolo del fabbricato e le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.n.31/2002, sia per le nuove costruzioni, saranno definite con deliberazione della Giunta regionale.

**Art. 139. Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
2. Sono soggetti al certificato:
  - a) gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento
  - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia
  - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA, ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 138 del presente RUE, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, insieme alla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, di cui all'art. 140 del presente RUE.
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto ai commi precedenti, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

**Art. 140. Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certi-

ficato di conformità edilizia e agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
  - b) copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.
2. Lo sportello unico per l'edilizia comunica al richiedente il nome del responsabile del procedimento, il quale entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, può richiedere documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 3, che ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
  3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.
  4. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono quelli previsti dal comma 1 degli artt. 135 e 136 del presente RUE finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
  5. I controlli sono effettuati dallo sportello unico per l'edilizia secondo l'ordine di presentazione delle domande, anche avvalendosi di tecnici esterni all'amministrazione, selezionati nell'ambito degli elenchi dei tecnici verificatori di cui all'art. 142 del presente RUE.
  6. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
  7. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia riferisce annualmente alla Giunta comunale in merito agli interventi per i quali non si è provveduto al tempestivo controllo sull'opera eseguita, e alle relative motivazioni.
  8. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934 n.1265, o per motivi strutturali, secondo quanto disposto all'articolo successivo.

**Art. 141. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può ordinare inagibile o non usabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:
  - le strutture e gli impianti del fabbricato sono in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a m2,70)
  - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 30 mq per alloggio) o di altezza (h media = 2,20 m)
  - insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione
  - impiantistica non conforme alle normative di sicurezza vigenti
  - mancanza di acqua potabile
  - assenza di servizi igienici
  - mancato allacciamento alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
3. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

**Art. 142. Elenco dei tecnici verificatori**

1. Lo sportello unico per l'edilizia, ove necessario, ai fini dell'espletamento dei controlli in corso d'opera e delle verifiche per il rilascio del certificato di conformità edilizia, può avvalersi di tecnici abilitati esterni alla struttura amministrativa, iscritti nell'elenco predisposto dall'Amministrazione e dotati di specifica competenza.
2. L'elenco, composto da non meno di dieci nominativi, è adottato, con deliberazione della Giunta Comunale, attingendo da elenchi nominativi, forniti dagli Ordini e Collegi professionali, di professionisti qualificati aventi almeno quattro anni di iscrizione ai rispettivi Ordini e Collegi; con la medesima delibera si determinano inoltre la disciplina di funzionamento e le modalità di compenso possono far parte

dell'elenco i tecnici della Pubblica Amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi ordini o collegi professionali, che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire.

3. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per al qualità architettonica e il paesaggio.
4. Gli incarichi di verifica a professionisti esterni sono assegnati a rotazione fra tutti i tecnici compresi nell'elenco adottato, seguendo l'ordine alfabetico.
5. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera; in tal caso l'incarico di verificatore viene assegnato al tecnico successivo nell'elenco.
6. L'elenco dei tecnici verificatori è aggiornato e riadottato ogni tre anni; ciascun tecnico non può essere iscritto nell'elenco per più di due volte consecutive.
7. Lo sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con il Dipartimento prevenzione dell'Azienda USL o con strutture pubbliche e private tecnicamente qualificate, per le medesime finalità.

#### **Art. 143. Pubblicità dei titoli abilitativi**

1. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire é data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.
2. Chiunque può prendere visione presso lo sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati e delle denunce di inizio attività presentate, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiedere l'immediato il rilascio di copia degli stessi, previo pagamento delle sole spese di riproduzione.

## **TITOLO 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### **Art. 144. Attuazione degli interventi: dotazioni territoriali e contributo di costruzione**

1. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione di aree e alla realizzazione di opere (dotazioni degli insediamenti: infrastrutture per l'urbanizzazione; aree per attrezzature e spazi collettivi; dotazioni ecologiche) di

cui al capo 2.A e al capo 2.B del presente Regolamento.

2. Le modalità di attuazione degli interventi sono individuate, anche in riferimento alle dotazioni, al capo 3B delle norme del PSC, distintamente per gli ambiti urbani consolidati AC, per gli ambiti urbani da riqualificare AR, per gli ambiti per i nuovi insediamenti AN, per gli ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali APS e comunali APC.
3. Entro il quadro normativo richiamato ai commi 1 e 2 precedenti, le dotazioni territoriali previste per l'attuazione degli interventi sono definite dal PSC, per ciascun ambito AC, AR e AN, nell'Allegato "Schede relative agli ambiti" che costituisce parte integrante delle norme del PSC.
4. Il contributo di costruzione è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la denuncia di inizio attività, fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui al comma 12 del presente articolo e all'art.145 seguente.
5. Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, e viene quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per gli interventi da realizzare con denuncia di inizio attività.
6. Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (di cui all'art.11 del presente Regolamento) che siano al diretto servizio dell'insediamento, sia in termini di nuove realizzazioni che di adeguamento delle reti e di altre infrastrutture esistenti. Il comune può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato.
7. Le dotazioni territoriali richieste dal PSC (aree ed attrezzature collettive) devono essere realizzate contestualmente all'attuazione degli interventi, nei termini previsti dal PSC; a tal fine i soggetti interessati sono tenuti a reperire e a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie; sulla base di una convenzione con il Comune, i soggetti interessati possono realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere ivi previste.
8. Le dotazioni ecologiche richieste dal PSC devono essere realizzate a cura degli interessati, nei termini previsti dal PSC e dal RUE, ma per esse non è richiesta la cessione gratuita al Comune.
9. Gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico obbligatorio da

versare integralmente al Comune da parte del soggetto interessato qualora non provveda direttamente alla realizzazione per l'urbanizzazione degli insediamenti, alla realizzazione di attrezzature e alla sistemazione di spazi collettivi sulla base degli accordi convenzionali fissati con il Comune.

10. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per al realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC ed eventuali POC e PUA) è comunque dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi, e non esime in ogni caso i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.
11. Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:
  - oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui all'art. A-23 della L.R.n.20/2000 e all'art.11 del presente Regolamento);
  - oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (di cui all'art.A-24 della L.R. n.20/2000 e all'art.12 del presente Regolamento).
12. Sono esentati dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dal pagamento degli oneri di urbanizzazione:
  - gli interventi esonerati per espressa previsione di Legge;
  - gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (categorie di intervento: Manutenzione Ordinaria - Manutenzione Straordinaria - Restauro e risanamento conservativo) che non comportino aumento del carico urbanistico.
13. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività.
14. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
15. La parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione è definita, ai sensi dell'art. 28 della L.R.n.31/2002, dal Consiglio Regionale (tenendo conto della possibilità per i PTCP di individuare diversi ambiti sub-provinciali), in relazione:
  - all'ampiezza, all'andamento demografico e alle caratteristiche geografiche e

socioeconomiche dei Comuni;

- alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'art.A-24 della L.R.n.20/2000 ovvero stabilite dai PTCP.

Fino alla ridefinizione da parte della Regione delle tabelle parametriche di cui sopra, il Comune definisce con apposita deliberazione le tabelle parametriche degli oneri, in applicazione delle deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n.849 e n.850.

16. La parametrizzazione del costo di costruzione per la determinazione della relativa quota di contributo è effettuata dal Comune con apposita deliberazione.  
Tale parametrizzazione è effettuata secondo quanto stabilito dalla Regione con deliberazione C.R. 29 marzo 1999 n.1108, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione; il riferimento-base è rappresentato dai costi parametrici per l'edilizia agevolata.
17. La parametrizzazione identifica le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, fino a un massimo del 50 per cento.  
Il Comune aggiorna annualmente i valori del costo di costruzione, nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

#### **Art. 145. Modalità di riduzione del contributo di costruzione**

1. Promozione dell'impiego nell'edilizia residenziale di impianti ad energia solare per la produzione di acqua calda  
In attuazione dell'art. 60 del PSC (Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi) e del punto 1.6.12 della Delibera di C.R. n.849/1998, gli interventi di edilizia residenziale dotati di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso apporto energetico solare fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20%.  
La condizione posta per la riduzione del 20% è definita dal livello di prestazione indicato al punto 5 della scheda del Requisito 6.7 "Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua" di cui alla Delibera G.R. n.21/2001 (dimensionamento dell'impianto tale da coprire l'intero fabbisogno di acqua calda nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo; integrazione dell'impianto a pannelli solari con un impianto di climatizzazione invernale a bas-

sa temperatura, non superiore a 40°C).

La condizione posta per la riduzione del 10% è definita dal livello di prestazione indicato al punto 7 della scheda del Requisito 6.7 "Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua" di cui alla Delibera G.R. n.21/2001 (impianto di climatizzazione invernale non del tipo a bassa temperatura e/o non integrato con l'impianto a pannelli solari).

2. Altre caratteristiche degli interventi che comportano la riduzione degli oneri  
In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbana del PSC e in attuazione della Delibera C.R. n.849/1998, gli interventi edilizi fruiscono inoltre, delle seguenti ulteriori riduzioni (fermo restando che le percentuali di riduzione non possono comunque essere cumulate oltre il limite del 75% per ciascun intervento):

**Ambiti da riqualificare**

Gli interventi edilizi inseriti nel POC relativi agli ambiti da riqualificare fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 30% del totale.

**Residenze per anziani**

Gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie (entrambi convenzionati con il Comune) fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 25% del totale;

**Edilizia residenziale convenzionata**

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.30 e 31 della Legge regionale n.31/2002 non compresi nei PEEP fruiscono, per la quota parte di alloggi convenzionati, e ad esclusione degli edifici unifamiliari, di una riduzione del 25% degli oneri di urbanizzazione secondaria, a condizione che gli alloggi non superino i 110 mq. di superficie complessiva;

**Accessibilità**

Gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità a persone con ridotte capacità motorie maggiore rispetto a quello previsto dal D.M.14.6.1989, n.236 (eliminazione barriere architettoniche) fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 15% nel caso in cui sia raggiunto il livello di "accessibilità" per l'intero edificio, anche attraverso l'inserimento di impianti meccanizzati (ascensori adeguati al trasporto di persone disabili);

Infrastrutture e insediamenti produttivi realizzati da Enti a partecipazione pubblica maggioritaria, che operano sul territorio con finalità di riqualificazione urbana

(Società per la trasformazione Urbana e simili)

Le infrastrutture previste dal POC, gli insediamenti produttivi, le attrezzature e i servizi da realizzare nell'ambito di interventi di riqualificazione urbana da parte di Società a maggioranza pubblica operanti sotto forma di STU fruiscono, per l'attuazione di detti interventi previsti dal POC, di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 30% del totale.

## **TITOLO 7 – SANZIONI**

### **Art. 146. Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Competente ad irrogare alla sanzione è il dirigente responsabile del S.U.E. o, in sua assenza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

**ALLEGATO 1: ELENCO DELLE SPECIE ARBOREE <sup>1</sup>**

Si riportano di seguito le essenze arboree più adatte ai territori collinari, caratteristici della maggior parte del territorio del comune di Carpineti:

**LEGENDA**

F Specie adatte anche a zone di fondovalle tendenzialmente pianeggianti

RA Specie soggette a rapido accrescimento

A Specie autoctone

IG Specie utilizzate in Ingegneria Naturalistica

SPECIE	F	RA	A	IG
Acero campestre ( <i>Acer campestre</i> )			X	X
Bagolaro ( <i>Celtis australis</i> )				X
Carpino bianco ( <i>Carpinus betulus</i> )			X	X
Carpino nero ( <i>Ostrya carpinifolia</i> )			X	X
Castagno ( <i>Castanea sativa</i> )		X	X	X
Ciliegio ( <i>Prunus avium</i> )		X		X
Frassino maggiore ( <i>Fraxinus excelsior</i> )		X		X
Gelso ( <i>Morus alba</i> , <i>M. nigra</i> )	X			
Melo selvatico ( <i>Malus sylvestris</i> )				X
Noce ( <i>Juglans regia</i> )				
Olmo ( <i>Ulmus minor</i> )				
Ontani (Sp.p.)	X			
Orniello ( <i>Fraxinus ornus</i> )			X	X
Pero selvatico ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )				X
Pino silvestre ( <i>Pinus sylvestris</i> )				X
Pioppo (cloni)	X	X		
Pioppo bianco ( <i>Populus alba</i> )	X	X		X
Pioppo nero ( <i>Populus nigra</i> )	X	X		X

<sup>1</sup> Fonte: PSR della Regione Emilia Romagna – Allegato 2, Elenco approvato dal Comitato consultivo regionale per l'ambiente naturale dell'Emilia-Romagna.

Robinia (Robinia pseudoacacia)				
Rovere (Quercus petraea)				X
Roverella (Quercus pubescens)				X
Salici (Sp.p.)	X	X		
Siliquastro (Cercis siliquastrum)				X
Sorbo domestico (Sorbus domestica)		X	X	X
Sorbo ciavardello (Sorbus torminalis)				
Tasso (Taxus baccata)				X
Tiglio (Sp.p.)				X

Si riportano di seguito le specie arbustive più adatte ai territori collinari, caratteristici della maggior parte del territorio del comune di Carpineti:

SPECIE	A	IG
Bosso (Buxus sempervirens)		
Corniolo (Cornus mas)		X
Emero (Coronilla émerus)		X
Frangola (Frangula alnus)		X
Fusaggine (Evonymus eropeaus)		X
Ginepro (Juniperus communis)		X
Ginestra (Spartium juniceum)		X
Ligustro (Ligustrum vulgare)		X
Maggiociondolo (Laburnum anagyroides)	X	X
Nespolo (Mespilus germanica)		X
Nocciolo (Corylus avellana)	X	X
Olivello spinoso (Hippophae rhamnoides)		X
Prugnolo (Prunus spinosa)		X
Sambuco (Sambucus nigra)		X
Sanguinello (Cornus sanguinea)		X
Tamerice (Tamarix gallica)		X

Si riportano di seguito le essenze arboree più adatte ai territori di pianura:

SPECIE	RA	A	IG
Acero campestre ( <i>Acer campestre</i> )			X
Bagolaro ( <i>Celtis australis</i> )			X
Carpino bianco ( <i>Carpinus betulus</i> )			X
Ciliegio ( <i>Prunus avium</i> )	X		X
Farnia ( <i>Quercus robur</i> )			X
Frassino maggiore ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	X		X
Frassino oxifillo ( <i>Fraxinus oxyphilla</i> )			
Gelso ( <i>Morus alba</i> , <i>M. nigra</i> )			
Melo selvatico ( <i>Malus sylvestris</i> )			X
Noce ( <i>Juglans regia</i> )			
Olmo ( <i>Ulmus minor</i> )			
Ontano nero ( <i>Alnus glutinosa</i> )			X
Orniello ( <i>Fraxinus ornus</i> )			X
Pero selvatico ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )			X
Pioppo (cloni)	X		
Pioppo bianco ( <i>Populus alba</i> )	X		X
Pioppo nero ( <i>Populus nigra</i> )	X		X
Rovere ( <i>Quercus petraea</i> )			X
Roverella ( <i>Quercus pubescens</i> )		X	X
Salice bianco ( <i>Salix alba</i> )	X		X
Salice purpureo ( <i>Salix Purpurea</i> )	X		
Siliquastro ( <i>Cercis siliquastrum</i> )			X
Sorbo domestico ( <i>Sorbus domestica</i> )	X		X
Tasso ( <i>Taxus baccata</i> )			X
Tiglio (Sp.p.)			X

Si riportano di seguito le essenze arbustive più adatte ai territori di pianura:

SPECIE	A	IG
Azzeruolo ( <i>Crataegus azarolus</i> )		
Biancospino ( <i>Crataegus mongyna</i> )	X	X
Bosso ( <i>Buxus sempervirens</i> )		
Crespino ( <i>Berberis vulgaris</i> )		X
Corniolo ( <i>Cornus mas</i> )		X
Frangola ( <i>Frangula alnus</i> )		X
Fusaggine ( <i>Evonymus alpeus</i> )		X
Ligustro ( <i>Ligustrum vulgare</i> )		X
Nespolo ( <i>Mespilus germanica</i> )		X
Nocciolo ( <i>Corylus avellana</i> )		X
Olivello di Boemia ( <i>Elaeagnus angustifoliae</i> )		
Paliuro ( <i>Paliurus spina christi</i> )		X
Pallone di maggio ( <i>Viburnum opulus</i> )		
Prugnolo ( <i>Prunus spinosa</i> )	X	X
Rosa canina ( <i>Rosa canina</i> )		X
Sambuco nero ( <i>Sambucus nigra</i> )		X
Salice cinereo ( <i>Salix cinerea</i> )		X
Salice da ceste ( <i>Salix triandra</i> )		X
Salice da vimine ( <i>Salix viminalis</i> )		X
Salice fragile ( <i>Salix fragilis</i> )		
Salice ripaiolo ( <i>Salix eleagnos</i> )		X
Sanguinello ( <i>Cornus sanguinea</i> )		X
Spino cervino ( <i>Rhamnus catharticus</i> )		X
Tamerice ( <i>Tamarix gallica</i> )		X
Vinurno opalo ( <i>Viburnum opulus</i> )		

Non è ammesso l'impiego di Biancospino fino al permanere delle limitazioni poste dalla Comunità Montana dell'Appennino Reggiano.

Si riportano di seguito le essenze arboree più adatte ai territori di pianura:

SPECIE	RA	A	IG
Acero campestre ( <i>Acer campestre</i> )			X
Bagolaro ( <i>Celtis australis</i> )			X
Carpino bianco ( <i>Carpinus betulus</i> )			X
Ciliegio ( <i>Prunus avium</i> )	X		X
Farnia ( <i>Quercus robur</i> )			X
Frassino maggiore ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	X		X
Frassino oxifillo ( <i>Fraxinus oxyphilla</i> )			
Gelso ( <i>Morus alba</i> , <i>M. nigra</i> )			
Melo selvatico ( <i>Malus sylvestris</i> )			X
Noce ( <i>Juglans regia</i> )			
Olmo ( <i>Ulmus minor</i> )			
Ontano nero ( <i>Alnus glutinosa</i> )			X
Orniello ( <i>Fraxinus ornus</i> )			X
Pero selvatico ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )			X
Pioppo (cloni)	X		
Pioppo bianco ( <i>Populus alba</i> )	X		X
Pioppo nero ( <i>Populus nigra</i> )	X		X
Rovere ( <i>Quercus petraea</i> )			X
Roverella ( <i>Quercus pubescens</i> )		X	X
Salice bianco ( <i>Salix alba</i> )	X		X
Salice purpureo ( <i>Salix Purpurea</i> )	X		
Siliquastro ( <i>Cercis siliquastrum</i> )			X
Sorbo domestico ( <i>Sorbus domestica</i> )	X		X
Tasso ( <i>Taxus baccata</i> )			X
Tiglio (Sp.p.)			X

Si riportano di seguito le essenze arbustive più adatte ai territori di pianura:

SPECIE	A	IG
Azzeruolo ( <i>Crataegus azarolus</i> )		
Biancospino ( <i>Crataegus mongyna</i> )	X	X
Bosso ( <i>Buxus sempervirens</i> )		
Crespino ( <i>Berberis vulgaris</i> )		X
Corniolo ( <i>Cornus mas</i> )		X
Frangola ( <i>Frangula alnus</i> )		X
Fusaggine ( <i>Evonymus alatus</i> )		X
Ligustro ( <i>Ligustrum vulgare</i> )		X
Nespolo ( <i>Mespilus germanica</i> )		X
Nocciolo ( <i>Corylus avellana</i> )		X
Olivello di Boemia ( <i>Elaeagnus angustifoliae</i> )		
Paliuro ( <i>Paliurus spina christi</i> )		X
Pallone di maggio ( <i>Viburnum opulus</i> )		
Prugnolo ( <i>Prunus spinosa</i> )	X	X
Rosa canina ( <i>Rosa canina</i> )		X
Sambuco nero ( <i>Sambucus nigra</i> )		X
Salice cinereo ( <i>Salix cinerea</i> )		X
Salice da ceste ( <i>Salix triandra</i> )		X
Salice da vimine ( <i>Salix viminalis</i> )		X
Salice fragile ( <i>Salix fragilis</i> )		
Salice ripaiolo ( <i>Salix eleagnos</i> )		X
Sanguinello ( <i>Cornus sanguinea</i> )		X
Spino cervino ( <i>Rhamnus catharticus</i> )		X
Tamerice ( <i>Tamarix gallica</i> )		X
Vinurno opalo ( <i>Viburnum opulus</i> )		

Non è ammesso l'impiego di Biancospino fino al permanere delle limitazioni poste dalla Comunità Montana dell'Appennino Reggiano.