



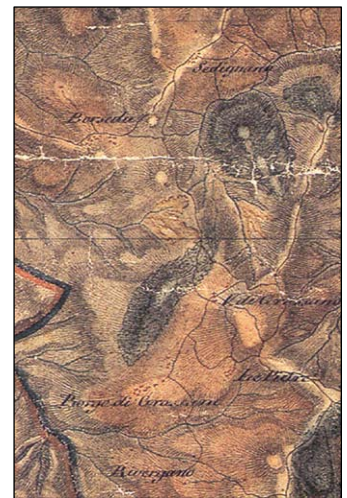
COMUNE DI SAN POLO D'ENZA
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

VARIANTE 2016

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.33)



NORME

Sindaco

Mirca Carletti

Assessore all'Urbanistica

Daniele Caminati

Segretario Comunale

Maria Stefanini

Responsabili di progetto:

Arch. Ana de Balbin
Ing. Monia Ruffini
Geom. Silvia Fallace

ATTO	ADOZIONE		APPROVAZIONE	
	DELIBERA C.C.		DELIBERA C.C.	
1 ^a STESURA	n° 55	del 25/07/2002	n° 25	del 20/05/2003
1 ^a VARIANTE	n° 33	del 24/04/2004	n° 23	del 26/02/2005
2 ^a VARIANTE	n° 31	del 20/04/2009	n° 78	del 30/11/2009
3 ^a VARIANTE	n° 2	del 29/02/2016	n° -	-

FEBBRAIO 2016

R.U.E. – REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio
- Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni
- Art. 3 - Validità ed efficacia
- Art. 4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia
- Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali
- Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie
- Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE
- Art. 8 - Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici
- Art. 9 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito
- Art. 10 - Lettura delle simbologie grafiche

TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

Capo 2.A - Dotazioni degli insediamenti

- Art. 11 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 12 - Aree per attrezzature e spazi collettivi
- Art. 13 - Parcheggi: definizioni
- Art. 14 - Parcheggi: requisiti tipologici
- Art. 15 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Pr e Pc)
- Art. 16 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi (Urbanizzazioni primarie e secondarie) - Parametri quantitativi
- Art. 17 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione
- Art. 18 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione

CAPO 2.B - Dotazioni ecologiche

- Art. 19 - Permeabilità dei suoli
- Art. 20 - Verde pubblico e privato
- Art. 21 - Acque reflue
- Art. 22 - Acque superficiali e sotterranee

Capo 2.C - Infrastrutture per la mobilità

- Art. 23 - Classificazione delle strade
- Art. 24 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria: disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane
- Art. 25 - Strade private in territorio rurale
- Art. 26 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario, e distanze minime dal confine stradale e fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- Art. 27 - Percorsi pedonali e piste ciclabili
- Art. 28 - Impianti di distribuzione dei carburanti

Capo 2.D - Reti, impianti tecnologici, cimiteri

- Art. 29 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto
- Art. 30 - Gasdotti
- Art. 31 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Capo 2.E - Disposizioni per la tutela dell'inquinamento acustico, luminoso e la sostenibilità energetica degli insediamenti

- Art. 32 - Classificazione acustica del territorio comunale – Disposizioni per la riduzione dell'inquinamento luminoso e per il risparmio e *la sostenibilità energetica degli insediamenti*

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

Capo 3.A - Sistema insediativo storico

- Art. 33 - Definizioni
- Art. 34 - Centri storici e Nuclei storici (CS - NS)
- Art. 35 - Sistema insediativo storico - Classificazione in sub-ambiti
- Art. 36 - Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico
- Art. 37 - Categorie di intervento nei sub-ambiti CS e NS
- Art. 38 - Destinazioni d'uso negli ambiti CS e NS
- Art. 39 - Prescrizioni generali per gli ambiti CS e NS: interventi ammessi, modalità di attuazione
- Art. 40 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale (ES)
- Art. 41 - Categorie di intervento nei sub-ambiti ES
- Art. 42 - Complessi *ed edifici* ES: destinazioni d'uso - Prescrizioni generali

Capo 3.B - Territorio urbano e urbanizzabile

- Art. 43 - Ambiti urbani consolidati (AUC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi
- Art. 44 - Ambiti consolidati esterni (AC)
- Art. 45 - Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC
- Art. 46 - Ambiti per attività produttive, da riqualificare o trasferire (APR)
- Art. 47 - Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.1): interventi ammessi in assenza di PUA
- Art. 48 - Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (NU.2)
- Art. 49- Ambiti specializzati per attività produttive (ASP): Articolazione - Destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale
- Art. 50 - ASP.1 (ambiti specializzati per attività produttive esistenti): destinazioni d'uso e parametri edilizi
- Art. 51 - ASP.2 (ambiti specializzati per attività commerciali e direzionali esistenti): destinazioni d'uso e parametri edilizi
- Art. 52 - ASP.3 (ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi): destinazioni d'uso e parametri edilizi
- Art. 53 - ASP.4 (ambiti specializzati per nuovi insediamenti commerciali e direzionali):

destinazioni d'uso e parametri edilizi

- Art. 54 - ASP.5 (ambiti produttivi in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati): destinazioni d'uso e parametri edilizi
- Art. 55 - ASP.6 (ambiti commerciali e direzionali in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati): destinazioni d'uso e parametri edilizi

Capo 3.C - Territorio rurale – Interventi ordinari

- Art. 56 - Usi previsti e consentiti
- Art. 57 - Interventi di recupero edilizio e di cambio *di destinazione* d'uso di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela
- Art. 58 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati
- Art. 59 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive
- Art. 60 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile
- Art. 61 - Allevamenti speciali e custodia di animali
- Art. 62 - Opere per la tutela idrogeologica
- Art. 63 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale

Capo 3.D - Territorio rurale – Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche

- Art. 64 - Articolazione, definizioni
- Art. 65 - Usi connessi alle attività agricole
- Art. 66 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)
- Art. 67 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività di coltivazione agricola (uso U 33)
- Art. 68 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)
- Art. 69 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U35) .
- Art. 70 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36) .
- Art. 71 - Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole con personale (uso U38) .
- Art. 72 - Interventi per attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini (uso U28)
- Art. 73 - Interventi per strutture non collegate ad attività aziendali

TITOLO 4 - NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO

CAPO 4.A - Norme morfologiche e indirizzi per interventi edilizi su edifici tutelati

- Art. 74.a - Ambito di applicazione
- Art. 74.b - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale

Elementi architettonici

- Art. 74.c - Strutture verticali
- Art. 74.d - Strutture portanti orizzontali

- Art. 74.e - Coperture
- Art. 74.f - Scale
- Art. 74.g - Aperture
- Art. 74.h - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature
- Art. 74.i - Infissi esterni
- Art. 74.l - Pavimentazioni
- Art. 74.m - Elementi decorativi

CAPO 4.B - Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni

- Art. 75.a - Facciate degli edifici, tinteggiature e *decoro urbano*
- Art. 75.b - Coperture
- Art. 75.c - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico
- Art. 75.d - Allineamenti
- Art. 75.e - Recinzioni
- Art. 75.f - Autorimesse
- Art. 75.g - Piani interrati
- Art. 75.h - Passi carrai e uscite dalle autorimesse
- Art. 75.i - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico
- Art. 75.l - *Elementi di arredo o di servizio, insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.*
- Art. 75.m - Apposizione di manufatti di pubblica utilità
- Art. 75.n - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale
- Art. 75. o – *Conservazione dei lotti ineditati*

CAPO 4.C - Distanze

- Art. 76.a - Distanza da un confine
- Art. 76.b - Distanze minime dai confini
- Art. 76.c - Distanza dal confine di proprietà (Dc)
- Art. 76.d - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)
- Art. 76.e - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)
- Art. 76.f - Deroghe alle distanze

TITOLO 5 – PROGETTI E PROGRAMMI PUBBLICI – STRUMENTI ATTUATIVI

- Art. 77 - Opere pubbliche di competenza comunale
- Art. 78 - Progetti e programmi per settori specifici

Piani urbanistici attuativi

- Art. 79 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)
- Art. 80 - Elementi costitutivi dei Piani di Investimento in Azienda Agricola (PIA)
- Art. 81 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata
- Art. 82 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica
- Art. 83 – Approvazione e validità dei PUA

TITOLO 6 - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

- Art. 84 – Sportello unico per l'edilizia Disposizione transitoria
- Art. 85 – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

- Art. 86 - Valutazione preventiva
- Art. 87 - Parere preventivo della Commissione
- Art. 88 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette
- Art. 89 - Soggetti aventi titolo
- Art. 90 - Ambito di applicazione dei titoli abilitativi
- Art. 91 - Attività edilizia libera
- Art. 92 - Interventi soggetti a permesso di costruire
- Art. 93 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 94 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 95 - Permesso di costruire in deroga
- Art. 96 - Caratteristiche, efficacia e decadenza del permesso di costruire
- Art. 97 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività
- Art. 98 - Disciplina della denuncia di inizio attività
- Art. 99 - Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e al permesso di costruire
- Art.100 - Attività di controllo in corso d'opera e finale sui progetti e sulle opere
- Art.101 - Riesame

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

- Art.102 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo
- Art.103 - Variazioni minori in corso d'opera
- Art.104 - Variazioni essenziali
- Art.105 - Comunicazioni di inizio lavori
- Art.106 - Conduzione del cantiere – Tutela della pubblica incolumità
- Art.107 - Documentazione di cantiere
- Art.108 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche

CAPO 5.F – CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

- Art.109 - Comunicazione di fine lavori
- Art.110 – Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato
- Art.111 - Certificato di conformità edilizia e agibilità
- Art.112 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità
- Art.113 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
- Art.114 - Elenco dei tecnici verificatori
- Art.115 - Pubblicità dei titoli abilitativi

TITOLO 7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- Art.116 – Attuazione degli interventi: dotazioni territoriali e contributo di costruzione
- Art.117 – Modalità di riduzione del contributo di costruzione

TITOLO 8 – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art.118 – Requisiti delle opere edilizie

Art.119 – Sanzioni

Art.120 – Tolleranze

Art.121 – Modelli di riferimento e fac-simili

ABBREVIAZIONI**Parametri urbanistici**

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
SM	= Superficie Minima di intervento
CU	= Carico Urbanistico
P	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
Pr	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
Pc	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
U	= Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

Parametri Edilizi

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
SC	= Superficie Complessiva
SU	= Superficie utile
SAC	= Superficie accessoria
Sq	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
SO	= Superficie Occupata
SV	= Superficie di vendita
Sag.	= Sagoma fuori terra
VSag.	= Volume della Sagoma f.t.
Inv.	= Involucro fuori terra
VInv.	= Volume dell'involucro f.t.
h	= Altezza utile netta media
HF	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.d.R.	= Piano di Recupero
P.R.U.	= Programma di riqualificazione urbana
P.V.C.	= Programma di Valorizzazione Commerciale
P.E.E.P.	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	= Piano di Insediamenti Produttivi
PIA	= Piano di investimenti Aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale

TIPI DI INTERVENTO**Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione**

NC = Nuova Costruzione

AM = Ampliamento

RI = Ricostruzione

D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria

MS = Manutenzione Straordinaria

RC = Risanamento conservativo

RE = Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento non edilizi

MM = Modificazione morfologica del suolo

AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di Destinazione d'uso

Varie

RUE = Regolamento urbanistico-edilizio

PSC = Piano Strutturale Comunale

POC = Piano Operativo Comunale

U.T. = Ufficio Tecnico comunale

P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale

PSAI = Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Po

SIGLE DEI TIPI D'USO**FUNZIONE RESIDENZIALE**

- 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.*

Attività commerciali al dettaglio

- U 5. *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 6.2n. *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 6.2a. *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 6.3n. *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 7a. *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 7n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*
- U 9 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- 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*
- U 13 *Artigianato dei servizi agli automezzi*
- U 14 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

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 17bis** *Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto*
- U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
- 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 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U 25 *Istruzione superiore e universitaria*

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

U 26 *Attività manifatturiere industriali o artigianali*

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*

FUNZIONI AGRICOLE

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 di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*

U 36 *Coltivazioni in serre fisse*

U 37 *Attività agrituristiche*

U 38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

U 39 *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*

FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

U 40 *Attività ricettive alberghiere*

U 41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

U 42 *Campeggi e villaggi turistici*

FUNZIONI SPECIALI

Infrastrutturazione tecnologica.

U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*

U 44 *Impianti per l'ambiente*

U 45 *Impianti di trasmissione (via etere)*

Infrastrutturazione per la mobilità

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 50 *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili*

U 51 *Attrezzature cimiteriali*

- U 52** *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
- U 53** *Attrezzature per la Difesa Nazionale*
- U 54** *Opere per la tutela idrogeologica*
- U 55** *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico ed Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 ed ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti relativi agli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, alle destinazioni d'uso, nonché alle modalità attuative e alle procedure.

2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, quando non specificamente disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC):

- 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:

- le norme urbanistiche ed edilizie attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente costruito.
- le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole 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;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio (Allegati al R.U.E.);
- i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, la cui parametrizzazione viene effettuata dal Comune con apposita deliberazione annuale, secondo quanto stabilito dalla Regione con deliberazione C.R. 19 marzo 1999 n.1108;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

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

Art. 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 di competenza, contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene. Il presente RUE costituisce 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 od autorizzazioni per opere edilizie rilasciate 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 Regolamento non si applica, inoltre, agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di concessione o autorizzazione in data antecedente a quella di adozione. Non si applica inoltre alle varianti non essenziali a concessioni o autorizzazioni già rilasciate.

Art. 4 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

Il RUE è costituito:

- dal presente fascicolo: **RUE** - comprendente i seguenti Titoli.

Titolo 1. Disposizioni generali;

Titolo 2. Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale

Titolo 3. Regolamentazione urbanistico-edilizia degli interventi non disciplinati dal POC

Titolo 4. Norme sulla qualità dell'inserimento delle costruzioni nel contesto ambientale

Titolo 5. Progetti e programmi pubblici – strumenti attuativi

Titolo 6. Competenze, procedure e adempimenti (Norma transitoria)

- dal fascicolo: **RUE - Allegato: Definizioni.**
- dalle tavole: **Ambiti e trasformazioni territoriali del territorio urbanizzato**, n.8 tavole in scala 1:2.000)
- dalle tavole: **Disciplina dei centri e degli insediamenti storici** (n.13 tavole 1:1.000 per i centri storici, n.3 tavole di sintesi con stralci 1:1.000 per i nuclei e gli edifici e

complessi storici).

Costituiscono inoltre allegato del RUE:

- il fascicolo del Regolamento Edilizio – Tipo della Regione Emilia-Romagna (L.R. n.33/90):
- Requisiti tecnici degli edifici:
ALLEGATO A – Requisiti cogenti
ALLEGATO B – Requisiti volontari
- Il Piano di Recupero del Centro Storico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 25.02.1998, che viene integralmente recepito nel presente strumento urbanistico.
- Il vigente Regolamento Comunale di Igiene per la parte edilizia di competenza.

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 concessioni in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge.

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/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini prescritti dall'art.17 della L.n.1150/42 e dall'art.31 della L.R. n.20/00.

5. Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti piani urbanistici attuativi, definitivamente approvati e/o convenzionati, siano difforni 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 o da cedere 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.

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, salvo specifiche norme d'ambito.

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 applica tale norma; può essere costituito:

- da un ambito o sub-ambito;
- da una zona o insieme di zone di tutela;
- 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. La zona di tutela è una porzione di territorio, che costituisce il campo di applicazione di una norma generalmente non determinata dal Piano stesso, bensì da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati.

Talune zone di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale, ferroviari, 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 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 dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC e al Titolo 3 del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al titolo 2 del PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al Titolo 2 del 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 o è verificata 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.

Qualora si riscontrino divergenze tra le cartografie degli strumenti urbanistici e la situazione reale del territorio, supportate da prove e/o da elementi inconfutabili, che non rendano attuabile la previsione urbanistica, gli uffici competenti provvedono a fornire i chiarimenti ed i criteri di interpretazione del caso, finalizzati all'attuabilità della previsione urbanistica; dette interpretazioni, comunque di limitata ed irrilevante entità, anche se a correzione dello strumento urbanistico, non costituiscono in nessun caso variazione allo strumento urbanistico stesso.

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 aeree o via cavo;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

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

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro la distanza massima fissata nel Regolamento raccolta e smaltimento RSU dall'ente gestore del servizio;
- 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 solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto inserito nei propri strumenti di programmazione e di norma già approvato e finanziato.

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

- nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;

- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune. Qualora il concessionario realizzi solo parzialmente alcune opere di urbanizzazione, è esentato dal corrispondere al Comune gli oneri relativi alle opere realizzate, secondo le tabelle di scomputo e ripartizione fissate con Deliberazione di Consiglio Regionale n.3098 del 14/03/1990 ed eventualmente aggiornate e/o meglio precisate da nuove normative e/o disposizioni comunali.

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

- strada di accesso (anche non asfaltata);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, oppure sistemi alternativi di produzione, approvati dalla A.USL;
- rete di distribuzione dell'acqua, oppure sistemi alternativi di fornitura, approvati dalla A.USL, in accordo con quanto previsto al successivo art.22 comma 3;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla A.U.S.L..

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 (DTU/DTL.b - Istruzione);
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari (DTU/DTL.a - Attrezzature collettive);
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile (DTU/DTL.a - Attrezzature collettive);
- d) le attività culturali, associative e politiche (DTU/DTL.a - Attrezzature collettive);
- e) il culto (DTU/DTL.a - Attrezzature collettive);
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici 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 nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art 16, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale, in linea di massima, salvo specifici accordi e/o convenzioni; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere

realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

4. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi: U 16, 21, 22, 23, 49, 55. Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: U10 (pubblici esercizi) e U11 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).

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

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

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. 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) *zone per attrezzature collettive civili e religiose (DTU/DTL.a - Attrezzature collettive) (lettere b,c,d,e del precedente comma 2):*

-usi ammessi: U 16, 21, 22;

UF max = 0,50 mq/mq.

NP max = 2

Q max = 40%.

b) *zone per servizi scolastici (DTU/DTL.b - Istruzione)*

-usi ammessi: U 23;

UF max = 0,50 mq/mq.

NP max = 3

SP min = 50%.

c) *zone per verde pubblico (DTU/DTL.c - Verde)*

-usi ammessi: U 10, 11, 24;

UF max = 0,05 mq/mq.

SP min. = 90%

d) *zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (DTU/DTL.d - Attrezzature sportive)*

-usi ammessi: U 10, 24;

UF max = 0,20 mq/mq.

SP min. = 70%;

e) *zone per parcheggi pubblici (P) (DTU/DTL.d - Parcheggi)*

-usi ammessi: U 11, 49, 55;

per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione;

per gli usi U 11 e U 55 non è ammessa la costruzione di edifici stabili;

-gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua devono essere realizzati con fondo permeabile.

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 di cui all'art. 7 del P.S.C. 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 vengono distinti in due classi:

1) ***parcheggi pubblici (P)***:

1.1) *di urbanizzazione primaria, di interesse generale, al diretto servizio dell'insediamento(P1)- (art.11 comma 1);*

1.2) *di urbanizzazione secondaria, ovvero rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2) - (art.12 comma 1 lett.h) - DTU/DTL.d;*

2) ***parcheggi pertinenziali;***

2.1) *di uso riservato (Pr);*

2.2) *di uso comune (Pc);*

3) *parcheggi privati non pertinenziali.*

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

3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o da cedersi all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

4. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 16.

5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

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

7. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 15 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del P.S.C, del P.O.C. e del R.U.E. essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

8. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; in casi particolari, nell'impossibilità di realizzazione all'interno del lotto, possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (massimo 100 m.), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.

9. I parcheggi pertinenziali 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 visitatori 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; 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; nel caso di unità edilizie con funzione residenziale contenenti più di 4 alloggi, i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere realizzati all'esterno delle recinzioni ed accessibili direttamente da strada pubblica.

10. 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).

11. 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 e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25; la superficie netta convenzionale dello stallo (che si utilizza nel caso di posti auto su lato strada) è di 12,5 mq..

2. Nei parcheggi pubblici P e in quelli pertinenziali di uso comune Pc le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,0. I parcheggi pertinenziali Pr, realizzati in forma di autorimessa chiusa, in conformità a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio tipo della Regione Emilia Romagna (L.R.n.33/90),

non devono essere inferiori a mq.15, con dimensioni lineari non inferiori a m. 2,5 di larghezza e m. 5 di profondità. Ai fini dell'applicazione dell'art.2x del Fascicolo "Definizioni" allegato al presente RUE, si considera autorimessa pertinenziale, di uso privato e/o condominiale, non costituente né SU né SAC una autorimessa chiusa fino al limite massimo di 20mq.

3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.

4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere di norma alberati e sistemati ai sensi delle norme del presente Regolamento.

5. 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.

6. Le autorimesse per parcheggi *Pr* possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

7. I parcheggi per disabili dovranno avere le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non inferiore a mt 3,20 x 5,00 e serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

8. I parcheggi devono essere individuati e segnalati tramite adeguata segnaletica orizzontale e verticale. In particolare per i parcheggi pubblici *P*, privati *Pc* e parcheggi per disabili devono essere rispettate le disposizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada per quanto previsto in materia di segnaletica.

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 qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, e negli interventi di Ristrutturazione Edilizia qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (*Pr* e *Pc*) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla 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 vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.

3. Negli interventi di Ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora nell'ambito di una unità edilizia l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto (posto auto convenzionale $5 \times 2,5 = 12,5\text{mq.}$), questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti in relazione all'incremento di Carico Urbanistico realizzato.
7. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di CU (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta, **ad eccezione dell'uso U17bis, dove viene richiesto il reperimento integrale della dotazione standard.**
8. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue non vengono conteggiate come superfici nel calcolo della Superficie accessoria, ai sensi della definizione assunta dal presente RUE agli articoli 2.w e 2.w1 e 2.x dell'Allegato "Definizioni".
10. Possono derogare dalla applicazione della norma di cui al presente articolo, gli edifici in ambiti CS, NS e gli edifici classificati ES qualora non esistano le condizioni per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali; per detti edifici l'opportunità di prevedere spazi per parcheggi pertinenziali, sarà valutata in sede di presentazione dei progetti di intervento, in rapporto al carico urbanistico esistente e di progetto, alle esigenze di salvaguardia degli impianti tipologici degli edifici, alla disponibilità di spazi idonei a tali usi.
11. In sede di POC possono essere esclusi dalla applicazione della norma di cui al presente articolo, anche edifici inclusi in ambiti AR, aventi le caratteristiche tipologico-architettoniche similari agli edifici di cui al precedente comma.

12. TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR + PC) IN RELAZIONE AGLI USI

U 1 *Residenza*

U 2 *Residenza collettiva*

U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq di SC o frazione.

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 più di 4 alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo Pc).

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse, che dovranno essere garantite nell'area di pertinenza. In determinati contesti di pregio architettonico è ammissibile la deroga al reperimento del parcheggio pertinenziale in forma di autorimessa chiusa, che potrà essere sostituito con un posto auto aperto, adeguatamente inserito nel contesto.

U 3 *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*

U 4 *Attività espositive, fieristiche, congressuali*

U 19 *Attività sanitarie*

1 posto auto ogni 25 mq di SC o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc (uso comune).

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*

I valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
--	------------	----------------

	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400 mq	30 mq di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq di SV	20 mq di SV
Oltre 1500 mq	8 mq di SV	16 mq di SV

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle 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 dotazione richieste di cui sopra .

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

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 17bis *Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto*

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.

13. Gli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia con demolizione dell'edificio esistente e sua fedele ricostruzione, Ristrutturazione urbanistica, nonché gli interventi di Cambio D'uso, sono sempre soggetti (anche negli ambiti CS ed NS) al reperimento integrale della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, con riferimento alla SC di intervento.

14. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, che non prevedano la demolizione dell'edificio esistente e sua fedele ricostruzione, e di Restauro e Risanamento Conservativo sono soggetti:

a) al soddisfacimento della dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali fino al raggiungimento del 50% della dotazione prevista dalle presenti norme;

b) al reperimento integrale delle dotazioni di parcheggi pertinenziali per la quota di aumento della Superficie Complessiva.

c) qualora ci sia un incremento di carico urbanistico dovuto alla suddivisione di U.I. esistenti, dovranno essere reperite le dotazioni integrali di parcheggi pertinenziali con riferimento alla SC delle U.I. di minore superficie derivate

Art. 16 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi (Urbanizzazioni primarie e secondarie) - Parametri quantitativi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione e Cambio d'Uso, nei limiti specificati al comma 5, e fatte salve norme specifiche diverse contenute 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 (P1 e P2), e aree U, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive. Sarà inoltre valutata la possibilità, in caso di realizzazione di P e U, di istituire su tali aree servitù pubbliche, lasciando la manutenzione a carico del proprietario.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P (P1 e P2) 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 senza incremento di carico urbanistico).

Tenuto conto che la dotazione attuale di attrezzature e spazi collettivi esistenti (P2 + U) è pari ad oltre 33 mq. per 100 mq. di SC (18,5 mq. per abitante effettivo e potenziale), nel calcolo delle dotazioni aggiuntive richieste ai nuovi interventi si opera una riduzione pari a 10 mq. per 100 mq. di SC, corrispondenti a circa un terzo della quota di attrezzature e spazi collettivi complessivamente esistenti (P2 + U) nel territorio comunale.

Pertanto le quantità di dotazioni richieste ai sensi dell'art. A-24 comma 3 della L.R. 20/2000 sono calcolate sulla base dei seguenti parametri: 1 alloggio medio = 125 mq. di SC (orientativamente 100 mq. di Su + 40 mq. di Sac);

dimensione media della famiglia = 2,27 persone (al 2015);

quindi 100 mq. SC = 1,82 abitanti teorici insediati o insediabili.

Pertanto la dotazione minima è pari a $(30 \times 1,82) = 55$ mq. per 100 mq. di SC, di cui almeno 10 mq. costituiscono dotazioni di spazi e attrezzature esistenti.

Qualora nell'ambito di una unità edilizia l'applicazione degli standard di P determini un numero frazionario di posti auto (posto auto convenzionale $5 \times 2,5 = 12,5$ mq.), questo andrà arrotondato in aumento.

3. **Negli interventi edilizi diretti** (non programmati nel POC) le superfici delle aree di cessione sono le seguenti (al di sotto della misura di tre posti auto e di 500 mq. di U, le dotazioni possono essere monetizzate in seguito della valutazione dell'Amministrazione - vedi art. 18, **ad eccezione del uso U17 bis**):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15, 16):

P1 = 10 mq. di superficie netta di stazionamento (ogni 100 mq. di SC), e comunque non meno di 1,5 posto auto per alloggio;

P2 + U = 45 mq. ogni 100 mq. di SC.

B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U 3, 4, 6, 7, 10, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42):

P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;

P2 + U = 60 mq. ogni 100 mq. di SC

Ad eccezione dell'uso U17 bis, per il quale dovranno essere reperiti:

P1 = 50 mq. ogni 100 mq. di SC;

P2 + U = 60 mq. ogni 100 mq. di SC

C) Per gli usi di tipo produttivo (U 8, 26, 27, 28, 30, 31):

P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di SC

P2 + U : interamente assolti dalle dotazioni esistenti.

D) Per gli usi U 9, 11, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55:

non è richiesta cessione di aree.

E) Negli interventi entro gli ambiti CS, NS, ES, AUC1 le superfici delle aree di cessione possono essere ridotte al 50% di quanto indicato ai punti A) e B) del presente comma,

previo parere dell'organo comunale *qualora non esistano le condizioni per la realizzazione dei parcheggi, in rapporto al carico urbanistico esistente e di progetto, alle esigenze di salvaguardia degli impianti tipologici degli edifici, alla disponibilità di spazi idonei a tali usi*

4. **Nei Piani Urbanistici Attuativi**, programmati nel POC, le dotazioni minime sono le seguenti (è fatta salva la possibilità del PSC e del POC di richiedere attraverso le schede normative dotazioni in misura superiore):

- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15, 16):
 P1 = 10 mq. di superficie netta di stazionamento (ogni 100 mq. di SC), e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio;
 P2 + U = 60 mq., di cui non meno di 10 mq. di P2
- B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (U 3, 4, 6, 7, 10, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42):
 P = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;
 P2 + U = 60 mq. ogni 100 mq. di SC;

Ad eccezione dell'uso U17 bis, per il quale dovranno essere reperiti:

P1 = 50 mq. ogni 100 mq. di SC;

P2 + U = 60 mq. ogni 100 mq. di SC

- C) Per gli usi di tipo produttivo (usi U 8, 26, 27, 28, 30, 31):
 P1 = 5% della ST.;
 P2 + U = 10% della ST.
- D) Per gli usi U21, 22, 23, 24 le dotazioni di parcheggi necessarie vengono determinate in sede di POC, nel quadro della programmazione e progettazione degli interventi.
- E) Per gli usi U 9, 11, 20, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 non è richiesta cessione di aree.

5. **Negli interventi di cambio d'uso CD** è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma seguente 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, 37
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

L'inserimento dell'uso U17bis richiede sempre il reperimento delle dotazioni territoriali.

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per le medesime dotazioni in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree per dotazioni richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

5.1. 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 dal comma 3 vanno riferite:

- integralmente per l'intera superficie complessiva dell'edificio demolito e ricostruito;
- limitatamente all'incremento di carico urbanistico dovuto all'aumento della SC ed al frazionamento di U.I. esistenti. Nel caso di incremento di unità immobiliari derivanti dalla suddivisione di U.I. esistenti, dovranno essere reperite le dotazioni con riferimento alle U.I. di minore superficie derivate.

5.2. Per ogni 15 posti auto pubblici, si prescrive la realizzazione di un posto auto per disabili avente le caratteristiche di cui al precedente art. 14, comma 7. Ai sensi della L.104 del 05/02/1992 (che richiama il D. M. – Ministero dei Lavori Pubblici 14/06/1989 n.236) nelle aree di parcheggio pubblico con oltre 50 posti auto devono comunque essere previsti posti auto, nella misura minima di 1 ogni 25 o frazione di 25 e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni differenti, il PUA 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 rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie (anche di Cambio d'Uso) che nel complesso del comparto determinino il superamento di tale quota massima.

7. Qualora nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione aree da cedere per parcheggi, verde, o servizi pubblici, 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, mentre gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono definiti dal POC, che può anche attribuire tale onere ai privati a scomputo dei contributi di costruzione di cui al Titolo V della L.R. 31/2002 .

8. Qualora 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.

9. 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 aree è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito urbanistico in cui tali aree ricadevano prima della cessione.
Per quanto riguarda la gestione si richiama il comma 3 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 ombreggiati con alberi posti mediamente ogni 5/6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; parcheggi impermeabilizzati o semi-permeabili di dimensioni maggiori di 30 p.a. devono essere dotati di sistemi:

- di vasche di raccolta dell'acqua di prima pioggia e di smaltimento della stessa o in acque superficiali o in pubblica fognatura previo trattamento di disoleazione e dissabbiatura e lo svuotamento della vasca deve avvenire entro le 48/72 ore dall'evento meteorico (DGR286/05 e 1860/06).

- oppure vasche di laminazione

la scelta del sistema da adottare dovrà essere opportunamente valutata dagli uffici competenti in funzione delle esigenze del territorio.

3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata (salvo in particolari interventi di insediamenti commerciali); nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere comunque non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard (comprensiva di spazi di distribuzione e manovra).

4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici e ad eventuali prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree devono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.

5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 20, le aree destinate a mitigare gli impatti ambientali (visivi, acustici, ecc..) 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.67 del P.S.C. e dell'art. A-25 della L.R. 20/2000.

Nei casi in cui le aree da cedere abbiano le caratteristiche di fasce di rispetto e di dotazioni ecologiche, è possibile la monetizzazione nei termini indicati nell'art.18 seguente.

6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari attrezzature o opere di urbanizzazione secondaria, 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 di cui all'art.16 del presente RUE 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), salvo diversa specifica pattuizione preventivamente approvata dall'Amministrazione Comunale. Esse sono da reperire 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'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere dell'ente comunale competente sentita la Commissione Consigliare competente.

7.1 Le aree di cessione devono essere quantificate tramite computo metrico estimativo allegato all'atto unilaterale d'obbligo. Per opere di importo complessivo superiore a Euro 50.000,00, a garanzia della realizzazione delle opere in cessione, il soggetto richiedente dovrà prestare a favore del Comune di San Polo d'Enza apposita fidejussione bancaria o assicurativa corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere di cessione. La fidejussione dovrà essere presentata prima del ritiro del Permesso di costruire e sarà svincolata dopo il collaudo delle opere stesse.

7.2 Per lotti frazionati dopo l'adozione del RUE, deve essere predisposto un progetto unitario di massima comprensivo delle dotazioni territoriali del lotto originario, al fine dell'ottimizzazione della funzionalità degli spazi pubblici.

8. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il POC può anche definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere, oppure può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". In sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate 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 non peggiorativa 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 deve essere 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 – Casi di monetizzazione

1 Di norma è ammessa la monetizzazione entro i seguenti limiti:

- quando l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a tre posti auto (37,5 mq.),
- quando l'area da cedere come U è inferiore a 500 mq.;

Le monetizzazioni sono sempre valutate ed approvate dall'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta, previo parere positivo dell'ufficio tecnico. E' ammessa la monetizzazione parziale delle aree.

Le aree monetizzate U, che rimangono di proprietà privata, devono essere individuate *nel progetto* e mantenute con destinazione a verde privato con permeabilità non inferiore al 70%.

Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri, come definiti con apposita delibera.

Nei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POC, il 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 della classe dimensionale della struttura di vendita;
- nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti al precedente punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" (DEI.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 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 Alle dotazioni territoriali richieste per l'uso U17bis non si applica la possibilità di monetizzazione di cui al presente articolo.

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 seguente.
2. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere di norma 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. I parcheggi semi-permeabili realizzati in "garden" o materiali analoghi, si considerano permeabili nella misura del 50% della superficie complessiva.

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. 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 aventi diametro del tronco superiore a cm.30 rilevato a 1 m. da terra è soggetto ad apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che se necessario richiederà una relazione firmata da tecnico abilitato da allegare alla domanda di abbattimento che giustifichi la richiesta; in casi particolari, il Responsabile del Servizio potrà eventualmente avvalersi della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta eventualmente, se possibile, in altra collocazione o su aree pubbliche limitrofe.
 - 2.1 L'abbattimento di alberature di alto fusto in genere, possono essere autorizzate per motivi di incolumità pubblica e/o privata a insindacabile giudizio del Responsabile del Servizio, che se necessario, potrà avvalersi delle competenze di cui al comma precedente.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.
4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendale o Interaziendali, o di altre valide ed inconfutabili motivazioni, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione. Sono escluse dal divieto del presente articolo tutte le operazioni necessarie per garantire la sicurezza della pubblica viabilità e della pubblica incolumità.
5. Gli interventi edilizi di norma devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,30 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, previa apposita relazione di un tecnico abilitato in materia.

Qualora le alberature presenti pregiudichino assolutamente la realizzabilità dell'intervento edilizio, è consentito prevederne l'abbattimento, previa presentazione di una perizia giurata di Tecnico esperto in materia che ne stimi il *valore, accompagnata dalla proposta di progetto di salvaguardia e valorizzazione del verde (di pari importo)*. Tale perizia dovrà essere approvata da parte della Giunta Comunale per la relativa monetizzazione.

5. 1. In tutti gli ambiti qualora l'intervento ecceda la manutenzione ordinaria è fatto obbligo di presentare un rilievo degli spazi non edificati che documenti la vegetazione presente ed il suo stato di conservazione e da un progetto di sistemazione di tali spazi finalizzato alla valorizzazione degli aspetti vegetazionali ed al decoro degli spazi aperti.

5. 2 Per tutti gli interventi che eccedano la manutenzione ordinaria del verde, gli stessi dovranno essere preferibilmente eseguiti da ditte specializzate nelle manutenzione e gestione del verde.

5.3 Tutti gli interventi sul verde in generale, come potature, espianti, diradamenti, dovranno essere eseguiti nella fase di riposo della pianta al fine di non arrecare danni alla fauna nella fase di nidificazione e cova.

6. Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale e fatti salvi gli interventi negli ambiti CS, NS, ES e AR, nelle altre zone in tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici (SF), riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Di norma tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 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. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia). Qualora la presente norma pregiudichi assolutamente la realizzabilità degli interventi edilizi, ne è consentita la deroga, previa approvazione, da parte della Giunta Comunale, di un progetto specifico di formazione, salvaguardia e valorizzazione del verde pubblico comunale, avente le finalità di cui al precedente comma.

7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione è prescritta di norma 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 pubblici sociali.

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, 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 di norma devono essere prescelte essenze comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate.

10. *Progettazione degli interventi sugli spazi privati*

Nei sub-ambiti AUC.5 (Porzioni urbane 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 RA. Si tratta di aree previste in genere vicino a infrastrutture viarie e zone industriali, spesso nelle zone di frangia urbana, che mettono in contatto il territorio agricolo 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 e decisamente ambientale, il cui scopo preminente è quello di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore). Per la loro sistemazione deve quindi essere effettuata un'attenta distribuzione dei volumi degli elementi vegetali da utilizzare, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle semplici aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima ed inquinamenti, porterà ad aumentare la biodiversità, con la formazione di strutture adatte 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, 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 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 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.

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 5.000 mq; l'area deve essere «costruita» ed 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, ed opportunamente distribuite nella città, si possono realizzare piccole piste per tricicli o per pattini, roller-blade e skateboard; 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 al 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, ad esempio, avrà un disegno adatto ai suoi piccoli frequentatori.

Art. 21 - Acque reflue

1. Le acque reflue nere debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura adottato dall'Ente gestore del servizio. Il recapito delle acque reflue nere nella pubblica fognatura e/o in corpo idrico superficiale, deve essere preventivamente autorizzato dagli enti pubblici gestori della pubblica fognatura e/o del pubblico recapito.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando 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.

4. Le fognature interne alle proprietà private devono essere realizzate secondo le norme del Regolamento di Fognatura (scarichi civili e produttivi) dell'Ente gestore del servizio. Tutte le tubazioni delle acque luride devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Di norma:

- I tubi dell'acquedotto devono essere posti a non meno di mt.1,50 da sfiati, pozzetti o tubature di fognature;
- Le fognature e le tubazioni di scarico delle acque reflue devono essere poste di norma, al di sotto di 50 cm. Dalle tubazioni dell'acqua potabile;
- Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui ai precedenti punti, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualunque perdita devono essere collocate in un cunicolo con fondo e pareti impermeabili, con pozzetti di ispezione distanti fra loro non più di 3 mt.;

Art. 22 - Acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli edifici devono essere preferibilmente,:

- reimmesse nel sottosuolo o in corpo idrico superficiale attraverso qualunque dispositivo che ne consenta la dispersione, previo studio idrogeologico;
- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica e/o eventualmente convogliate nella fognatura comunale.

1.1 Le acque meteoriche provenienti dalle superfici pavimentate di pertinenza degli edifici devono essere, in alternativa:

- reimmesse in corpo idrico superficiale attraverso qualunque dispositivo, previo studio idrogeologico;
- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta adeguati ai necessari trattamenti, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica e/o eventualmente convogliate nella fognatura comunale

2. In alternativa, nell'impossibilità dimostrata di non poter convogliare le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici sul suolo od in acque superficiali, le stesse potranno essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le vigenti prescrizioni in materia e previo parere da parte dell'ente pubblico gestore della pubblica rete.

2.1. Nelle nuove urbanizzazioni si dovranno privilegiare sistemi di smaltimento delle acque bianche o in acque superficiali o sul suolo oppure tramite la realizzazione di opportuni sistemi adeguatamente dimensionati per la laminazione e per il successivo recapito nella rete pubblica esistente. Tali opere dovranno sempre essere previste con adeguata documentazione grafica e di calcolo idraulico e previo parere da parte dell'ente pubblico gestore della pubblica rete.

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.

L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee deve essere autorizzato dai competenti uffici (Servizio Provinciale Difesa del Suolo); comporta inoltre titolo abilitativo edilizio per le sole opere edilizie connesse.

Tutti i pozzi, esistenti e di nuova realizzazione, devono essere denunciati ed autorizzati dai competenti uffici (Servizio Provinciale Difesa del Suolo) se sono soggetti ai disposti normativi vigenti in materia.

Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio, 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).

CAPO 2.C – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 23 - 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 P.S.C. o dal P.O.C., nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti o previste dal P.S.C. o dal P.O.C. 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, Ampliamento, deve essere rispettata una distanza minima di m. 8 dal confine stradale o rispettare l'allineamento prevalente o esistente.

Strade extraurbane locali - Tipo F tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati.

Strade urbane locali - Tipo F - 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. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

Art. 24 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria: disciplina, requisiti tipologici delle strade urbane

1. **Usi ammessi:** U 9, 11, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 55.

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 non superiori a 100 m potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alle schede G ed 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.

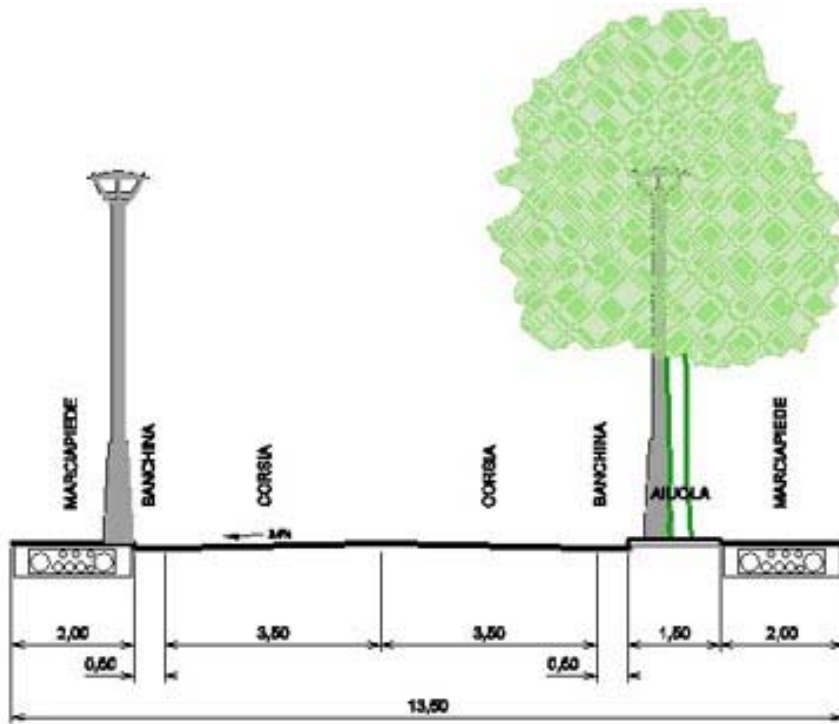
Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno e marciapiede di protezione.

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 deve 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.

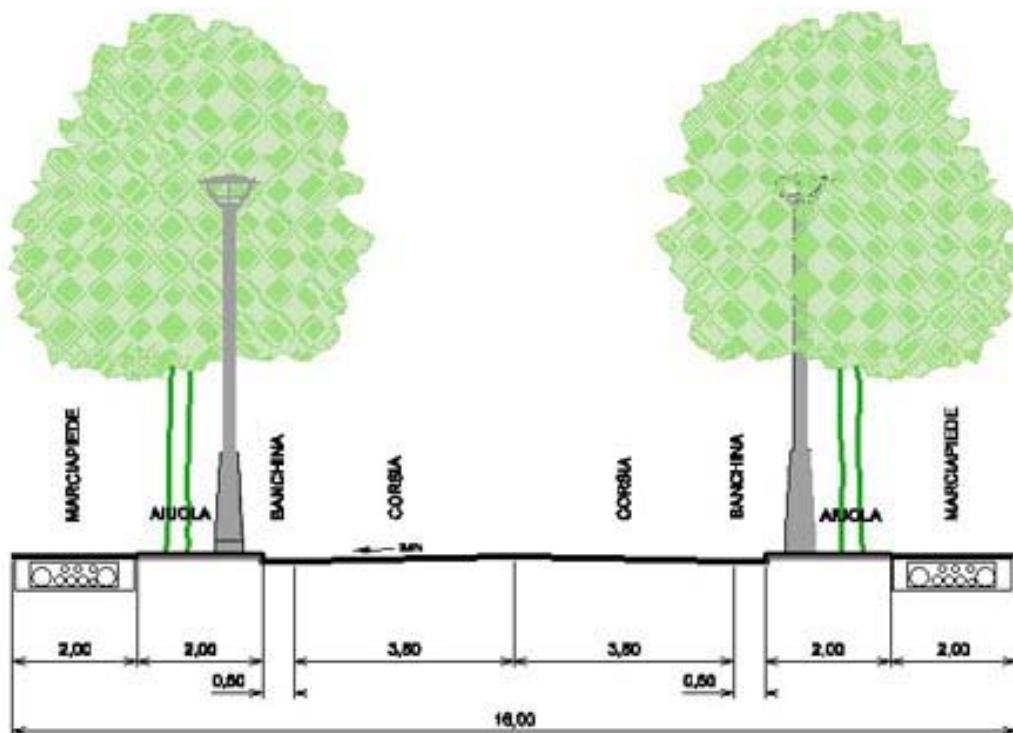
Art. 25 – Strade private in territorio rurale

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 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

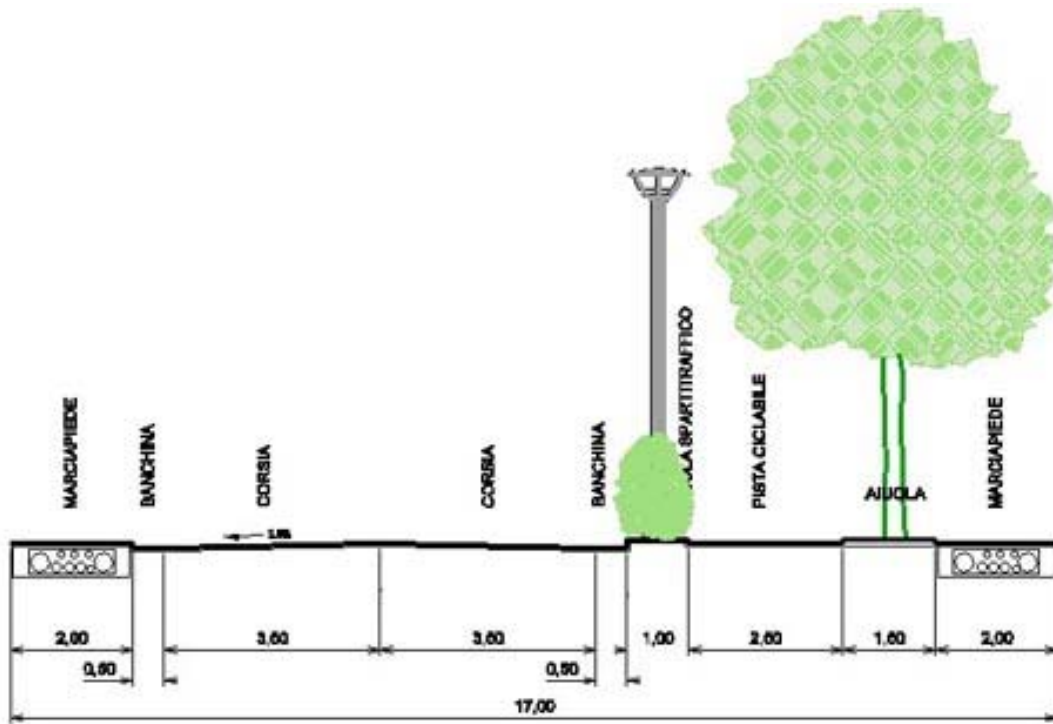
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.



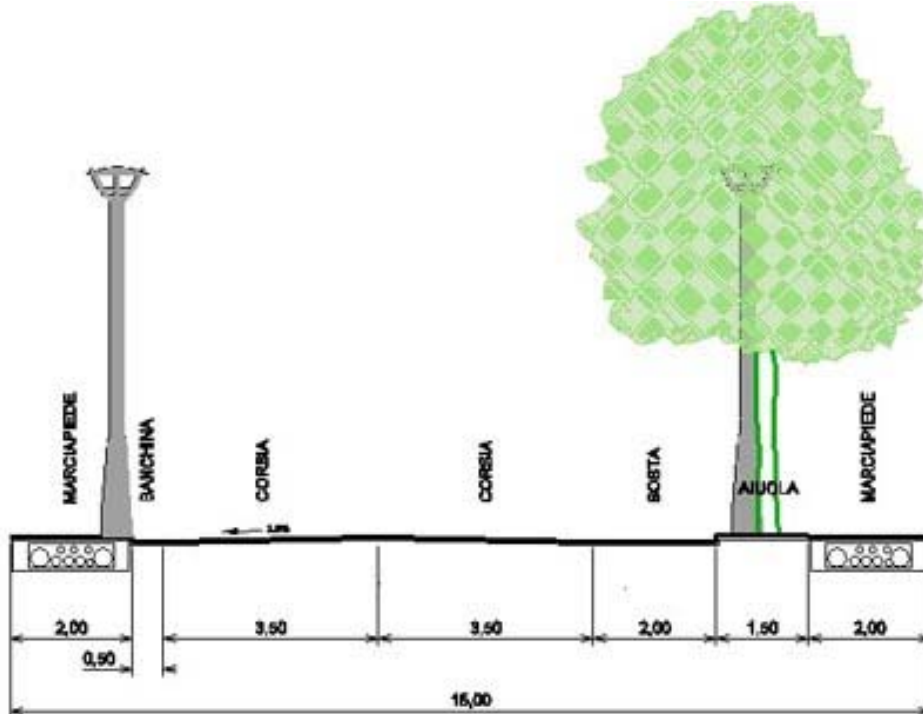
A. STRADA URBANA CON SEMPLICE ALBERATURA



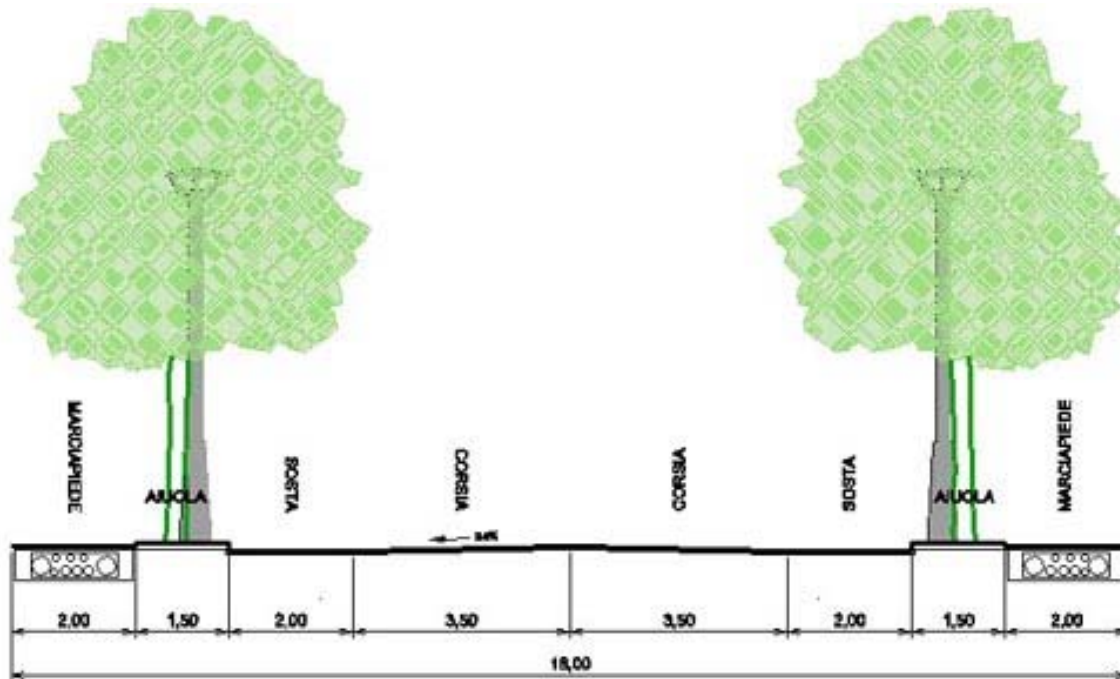
B. STRADA URBANA DI QUARTIERE E LOCALE PRINCIPALE CON DOPPIA ALBERATURA



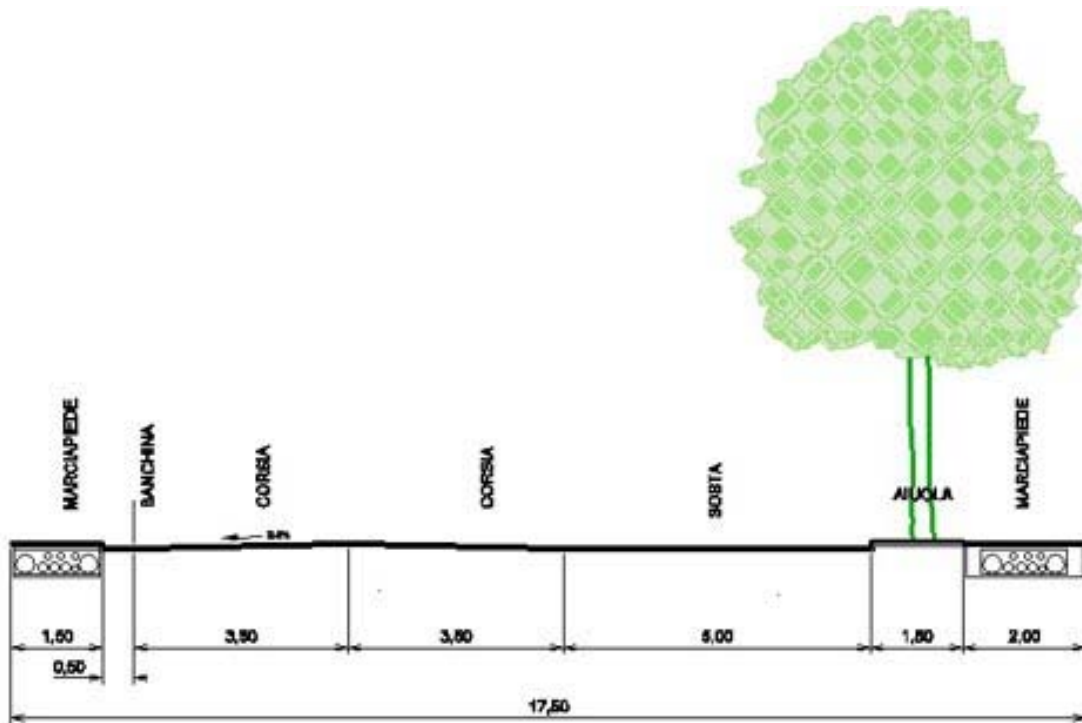
C. STRADA URBANA DI QUARTIERE E LOCALE PRINCIPALE CON PISTA CICLABILE



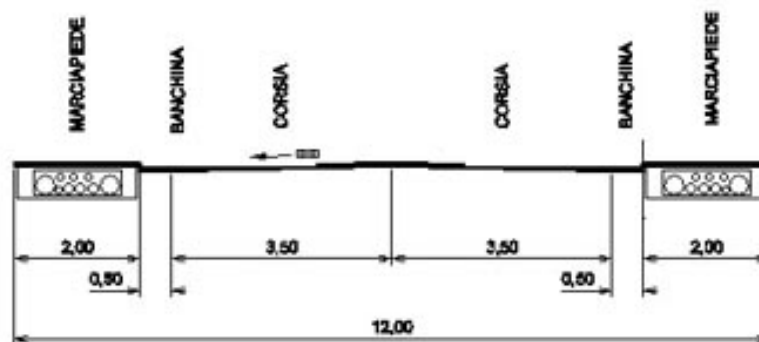
D. STRADA URBANA CON SEMPLICE ALBERATURA E SPAZIO DI SOSTA



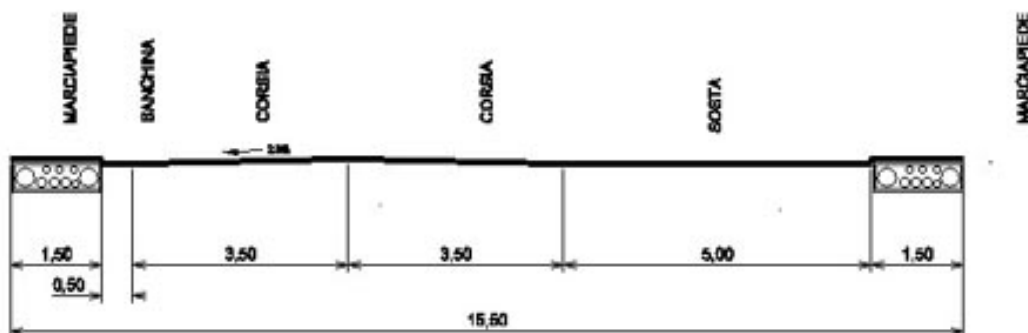
E. STRADA URBANA CON ALBERATURA E SPAZIO DI SOSTA DOPPI



F. STRADA URBANA CON SEMPLICE ALBERATURA E SPAZIO DI SOSTA A PETTINE



G. STRADA URBANA SEMPLICE



H. STRADA URBANA SEMPLICE CON PARCHEGGIO A PETTINE

Art. 26 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario, distanze minime dal confine stradale e fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie di 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

Tipologia	Distanze di rispetto	
	<i>In terr. rurale</i>	<i>Entro i centri abitati (territorio urbanizzato o urbanizzabile)</i>
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.	

Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PSC sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.

2. **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario in territorio rurale (ambiti non urbanizzati o urbanizzabili) sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono ammessi gli usi di cui al comma 1 art.24, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. L'uso U9 è ammesso nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 28.

3 Le fasce di rispetto stradale e ferroviario 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.

4 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 da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 17

5 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 o la ferrovia, o comunque una viabilità caratterizzata da flussi di traffico e criticità tali da renderla compatibile con l'intervento proposto, utilizzando come criterio anche la zonizzazione acustica.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie. A seguito di modificazioni alle attuali caratteristiche di utilizzo della ferrovia, l'ammissibilità di detti interventi dovrà essere valutata attraverso una specifica e preliminare valutazione di compatibilità ambientale.

Per costruzioni ad uso U9, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 28

6 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.- 8 dal confine stradale o rispettare l'allineamento prevalente o esistente,

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 non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.

7 Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del R.U.E. 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 suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R.. 11/7/1980 n. 753.

8 Fasce di rispetto Canale Ducale d'Enza, Canale di Bibbiano e corsi minori.

Il Canale Ducale d'Enza, il Canale di Bibbiano e i corsi d'acqua minori sono soggetti all'applicazione dell'art. 7 del PSC "zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di corsi d'acqua".

. Le relative fasce di rispetto sono pari ad una larghezza di 10 m. per parte, misurate dal ciglio della sponda del Canale.

. Entro tali fasce è vietato costruire nuovi edifici o manufatti, per quelli esistenti sono ammessi interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia.

. E' ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e la nuova costruzione di impianti tecnologici volti alla regimentazione delle acque o alla produzione di energia da fonte

alternativa, realizzabile da Enti istituzionalmente competenti e comunque dagli aventi titolo.

9 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. 27 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1 **Individuazione.** Nelle planimetrie del PSC, del RUE e del POC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni hanno un 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 **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.

3 La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m. 0,90 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,90.

4 I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

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

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

7 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.

8 Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.

9 Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante

appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Art. 28 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1 Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano, anche attraverso atti di specifica programmazione e regolamentazione da parte dell'Amministrazione Comunale, 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 D.M.29.11.2002;
- della Deliberazione di Consiglio Regionale n. 355/2002 come modificata dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 208/2009, che stabilisce nuovi requisiti tecnici per i nuovi impianti, ed impone la dotazione del prodotto metano o del prodotto GPL;

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.24;
- 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 2 delle Norme del PSC; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
- aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
- aree boscate.

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 = 12.500 mq.

(nei soli impianti di nuova realizzazione) 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.Lgs. 11/2/1998 n° 32;
- pubblici esercizi (U10); U43, U44, U45
- 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

Gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano sono individuati nella cartografia di base nelle tavole del RUE. In tali impianti 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. 29 - 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 G.R. n. 197 del 20/2/2001, per l'enunciazione delle definizioni e dell'articolato normativo si fa riferimento direttamente ai citati disposti di legge. Ai fini dell'applicazione dei citati disposti di legge, le Tavole del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.

2 Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e a media tensione è indicata inoltre nelle medesime tavole una "fascia di rispetto", che all'esterno del territorio urbanizzato viene assunta di ampiezze pari a quelle indicate al punto 13.4 della citata Direttiva regionale (50 m. per le linee a 132kV; 30 m. per le linee a 15 kV), per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 microTesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata.

3 Nel territorio urbanizzato sono state indicate nella stessa cartografia, ai sensi dell'art.15 della stessa Direttiva regionale, le fasce laterali di rispetto per l'individuazione dei potenziali ricettori con esposizione superiore a 0,5 microTesla (30 m. per le linee a 132kV; 13 m. per le linee a 15 kV), secondo i medesimi criteri cautelativi di cui al precedente comma.

4 Per quanto riguarda gli elettrodotti in cavo interrato, non sono indicate fasce di attenzione in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.

5 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 micro-tesla misurato al ricettore.

6. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

7. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a

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

8 Per ogni richiesta di concessione o autorizzazione 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 6 e 7. 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, tenuto anche conto dei programmi di sviluppo degli esercenti (così come stabilito a conclusione della Conferenza di Pianificazione sul Documento Preliminare del PSC) ed aggiornate con le modalità di legge), sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto.

9 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.

10 Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata, o modificata con parametri migliorativi.

11. In seguito alla DGR 1138 del 21/07/08 è stata modificata la normativa regionale in materia di impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica, che di fatto viene normata dalla legislazione nazionale. Si ritiene comunque che i livelli limite di esposizione menzionati dal presente articolo possano ancora essere considerati obiettivi di qualità, benché non prescrittivi.

Art. 30 - Gasdotti

1 La tavola 2 del PSC indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

2 Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto (entro una fascia laterale di 20 m.), è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

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; è ammesso inoltre l'uso U 11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
 - H max = ml. 10,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).
3. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L.166/2002 art.28. Entro tali fasce (che tengono conto dell'ambito di futura espansione dell'area cimiteriale) è vietato costruire nuovi edifici e ampliare di una percentuale superiore al 10% quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici (Usi U43, U44, U45).
4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero ovvero di interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso; è permesso inoltre l'intervento di demolizione con ricostruzione, 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 dell'inquinamento acustico, luminoso e la sostenibilità energetica degli insediamenti.

Art. 32 Classificazione acustica del territorio comunale - Disposizioni per la riduzione dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico e per la sostenibilità energetica degli insediamenti

1 Classificazione acustica del territorio comunale

- 1.a. 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 predispone la classificazione del territorio in zone acustiche, a cui vengono 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. Tale classificazione costituisce allegato al presente RUE sotto forma di Allegato.
- 1.b. In base alle 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.

1.2 Documentazione di impatto acustico

- 1.2.a. E' fatto obbligo di allegare **documentazione di impatto acustico redatto**

secondo i criteri indicati nella DGR 673/2004 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 Dlgs 30/4/92, n. 285, e successive modificazioni

1.2.b. Nei casi di cui alla precedente lettera 1.2.a, 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.

1.2.c. 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.

1.2.d. 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, *ai fini del rilascio del nulla osta acustico (art.8, comma 6 L.447/94)*.

1.3. Documentazione Previsionale del Clima Acustico

1.3.a. E' fatto obbligo di produrre una **documentazione Previsionale del Clima Acustico** redatta secondo i criteri indicati nella DGR 673/2004 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:

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali e ampliamenti fuori sagoma sull'intero edificio superiori al 30% del volume originario, ubicati in prossimità delle opere indicate dalla Legge 447/95 all'art.8 comma 2.

1.3.b. 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.

1.3.c. In contesti urbani con situazione di potenziale incompatibilità acustica o di incompatibilità acustica, 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.

1.3.d. Qualora i livelli di rumore previsti per l'area superino i valori limiti di immissione definiti dalla Legge, il progetto deve contenere la previsione delle misure idonee a garantire il rispetto dei valori limite in rapporto alla classe acustica dell'area e alle specifiche attività previste.

2. Disposizioni per la riduzione dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico

2.a. Finalità. Ai sensi della Legge Regionale n.19 del 29.09.2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico", il Comune promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti.

Per tali finalità si considera inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e se orientata al di sopra della linea dell'orizzonte.

2.b. Requisiti tecnici e modalità d'impiego degli impianti di illuminazione.

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere

corredati di certificazione di conformità alla presente legge e devono essere:

- a) costituiti da apparecchi illuminanti aventi un'intensità massima di 0 candele (cd) per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre;
- b) equipaggiati di lampade al sodio ad alta e bassa pressione, ovvero di lampade con almeno analoga efficienza in relazione allo stato della tecnologia e dell'applicazione;
- c) realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, o, in assenza di queste, valori di luminanza media mantenuta omogenei e, in ogni caso, contenuti entro il valore medio di una candela al metro quadrato;
- d) realizzati ottimizzando l'efficienza degli stessi, e quindi impiegando, a parità di luminanza, apparecchi che conseguono impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce;
- e) provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro l'orario stabilito con atti della Amministrazione comunale, l'emissione di luci degli impianti in misura non inferiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività: la riduzione non va applicata qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali da comprometterne la sicurezza.

2. I requisiti di cui al comma 1 precedente non si applicano per le sorgenti interne ed internalizzate, per quelle in impianti con emissione complessiva al di sopra del piano dell'orizzonte non superiore ai 2250 lumen, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lumen cadauna, per quelle di uso temporaneo che vengono spente entro le ore venti nel periodo di ora solare ed entro le ventidue nel periodo di ora legale, per gli impianti di modesta entità e per gli impianti per i quali è concessa deroga, così come definito dalle direttive di cui all'articolo 2, comma 2, lettera a) della Legge Regionale.

3. L'illuminazione di impianti sportivi deve essere realizzata in modo da evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti. Per tali impianti è consentito l'impiego di lampade diverse da quelle previste al comma 1, lettera b).

4. E' fatto divieto di utilizzare in modo permanente fasci di luce roteanti o fissi a scopo pubblicitario.

5. L'illuminazione degli edifici deve avvenire di norma dall'alto verso il basso. Solo in caso di illuminazione di edifici classificati di interesse storicoarchitettonico e monumentale e di quelli di pregio storico, culturale e testimoniale i fasci di luce possono essere orientati dal basso verso l'alto. In tal caso devono essere utilizzate basse potenze e, se necessari, dispositivi di contenimento del flusso luminoso disperso come schermi o alette paraluce.

6. Degli impianti di illuminazione redatti e progettati con le modalità previste di cui al presente comma 2.b e con le direttive di cui all'articolo 2, comma 2, lettera a) della Legge, deve essere data preventiva comunicazione al Comune.

2.c. Funzioni del Comune.

1. Per le finalità di applicazione della L.egge Regionale n.19 del 29.09.2003 il Comune, anche sulla base della direttiva di cui all'articolo 2, comma 2, lettera a) della Legge medesima, con apposito atto della Giunta Comunale, provvederà a:

- a) definire l'estensione delle zone di protezione dall'inquinamento luminoso nell'intorno degli osservatori di cui all'articolo 3, lettera b) della Legge;
- b) predisporre un abaco in cui siano indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori potranno scegliere quale installare;
- c) dare ampia diffusione a tutti i soggetti interessati delle nuove disposizioni per la realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica e privata;
- d) individuare, anche con la collaborazione dei soggetti gestori, gli apparecchi di illuminazione responsabili di abbagliamento, e come tali pericolosi per la viabilità, da adeguare alla presente legge;
- e) elencare le fonti di illuminazione che in ragione delle particolari specificità possono derogare dalle disposizioni della presente legge, fra cui rientrano in particolare i fari costieri, gli impianti di illuminazione di carceri, caserme e aeroporti;
- f) svolgere le funzioni di vigilanza sulla corretta applicazione della legge.

2. Degli impianti di illuminazione redatti e progettati con le modalità previste dall'articolo 5 e dalle direttive di cui all'articolo 2, comma 2, lettera a), deve essere data preventiva comunicazione al Comune.

3. Disposizioni per la sostenibilità energetica degli insediamenti .

Il RUE persegue l'obiettivo della sostenibilità energetica degli insediamenti promovendo il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia, e lo sviluppo e la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili (FER).

3.1. Efficienza energetica

In relazione alla prestazione energetica dei fabbricati, il RUE recepisce la Delibera del Consiglio Regionale n.156 del 04/03/2008 "atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" in vigore dal 01/07/2008 che stabilisce dei requisiti minimi di prestazione energetica in funzione della tipologia di intervento, in seguito brevemente riepilogati:

- determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (E_{Pi}) e per la produzione di acqua calda sanitaria (E_{Pacs}) e il rispetto dei valori limite ivi stabiliti.

- calcolo del rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico e il rispetto dei valori limite stabiliti.
- Il rispetto di determinati valori limite della trasmittanza termica degli elementi dell'involucro.
- Il rispetto di diversi requisiti minimi relativi all'impianto termico o generatore di calore, in funzione della tipologia di intervento.
- L'obbligatorietà per alcuni tipologie di intervento di installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria.
- La previsione di sistemi schermanti delle superfici vetrate, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare; requisiti minimi relativi ai livelli di inerzia termica dell'involucro, caratteristiche di progetto relative alla ventilazione naturale.

Inoltre, il RUE prevede delle deroghe ad alcuni parametri edilizi nel caso che siano adeguatamente motivati per ragioni di natura tecnica legate alla prestazione energetica dell'edificio (altezza massima, superficie centrale termica, ...). La deroga sarà ammessa se giustificata dall'ottenimento almeno della classe energetica B della classificazione di cui all'allegato 9 della DCR 156/2008 ($40 \geq E_{p_{tot}} \leq 60$ kWh/ m² anno) da confermarsi attraverso l'attestato di qualificazione energetica.

E' ammessa la deroga alla altezza massima se giustificata dalla necessità di pacchetti tecnici tra controsoffitto e solaio dovute ad impianti tecnologici funzionali al risparmio energetico dell'edificio (p.e. ventilazione forzata). Può essere scomputata la superficie dei locali che alloggiavano impianti tecnici con caratteristiche di alta efficienza energetica.

Può essere anche scomputata la superficie di serre e sistemi passivi di captazione dell'energia solare, se rispettano *le seguenti* condizioni:

- *Che abbiano orientamento tra sud-est e sud-ovest*
- *Che i locali retrostanti siano adibiti a zona giorno e debitamente illuminati e areati*
- *Deve essere valutato il guadagno energetico su tutta la stagione di riscaldamento.*

3.2. Certificazione Ecoabita

Oltre alle possibilità di Certificazione Energetica degli edifici prevista dalla Delibera Regionale 156/2008, il Comune di San Polo D'Enza con Delibera di Giunta Comunale n.70 del 05/12/06 ha aderito al programma "Ecoabita" di certificazione energetica degli edifici. Si tratta di una procedura volontaria con la quale il Comune rilascia la Certificazione Energetica Ecoabita e la relativa targa stabilita dal Protocollo.

Al fine dell'ottenimento della certificazione "Ecoabita" è necessario presentare richiesta con apposito modulo, fornito dallo Sportello Unico, contestualmente alla presentazione della domanda di Permesso di Costruire o D.I.A.

3.3. Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)

In relazione alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, si fa riferimento alle direttive e prescrizioni dell'art 16 comma 17 e seguenti del PTCP per la localizzazione degli impianti di energia da FER in territorio rurale, che definisce soglie, zone di esclusione totale e parziale e prescrizioni particolari in funzione della tipologia della fonte.

Microgenerazione: in generale nelle aree urbanizzate e urbanizzabili, sono sempre consentiti gli impianti destinati alla produzione di energia per autoconsumo.

In particolare l'installazione di pannelli fotovoltaici in edifici esistenti è considerata manutenzione ordinaria nei seguenti casi:

- che siano collocati sulla copertura dell'edificio
- che non si tratti di ambiti CS, ES, edifici vincolati o aree vincolate,
- che i pannelli non sporgano dall'estradosso della copertura più di 15 cm.

I pannelli dovranno comunque essere collocati in modo ordinato e continuo, con un adeguato inserimento architettonico nel fabbricato.

Negli interventi di Nuova Costruzione è obbligatoria la *predisposizione* degli impianti fotovoltaici.

Per quanto riguarda l'installazione di *pannelli solari* per la produzione di acqua calda sanitaria si applicano gli stessi criteri che per i pannelli fotovoltaici; in questo tipo di impianti inoltre è obbligatoria la collocazione dei serbatoi sotto la falda di copertura.

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 singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio). Tali ambiti comprendono 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 (CS)
- Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato (NS).
- Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale (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.

4 In merito al Centro storico di San Polo il RUE recepisce integralmente la perimetrazione, la classificaione e la disciplina particolareggiata del Piano di Recupero in corso di attuazione, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 25.2.1998, a valere, per quanto di competenza, anche negli ambiti limitrofi AUC e AR.

Art. 34- Centri Storici e Nuclei Storici (CS – NS)

1. Sono definiti "Centri storici" e "Nuclei storici" gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella Mappa Catastale di Primo Impianto (1889). Essi sono individuati cartograficamente e perimetrati nelle tavole in scala 1:5.000 del P.S.C.

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 CS ed NS 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.

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 e di espressione del parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio verrà accertata tale situazione.

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

1 I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti CS, NS, ES 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 , (individuate dalla base cartografica), aggregate in organismi edilizi complessi ed aree di pertinenza;
- le categorie di intervento prescritte per ciascun sub-ambito o unità edilizia;

2 Il POC può definire i perimetri di comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

3 Nel Centro Storico di San Polo il RUE recepisce integralmente la perimetrazione, la classificazione e la disciplina particolareggiata del Piano di Recupero in corso di attuazione, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 25.2.1998.

4 Nei Centri Storici, Nuclei Storici 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

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.

- 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, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione
- 2.3 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni
- 2.4 Edifici e complessi edilizi incongrui 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.

- 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.

- Unità edilizie senza classificazione: potenziali superfetazioni (interventi incongrui rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio).

Art. 36 - Modalità di attuazione del P.S.C. negli ambiti del sistema insediativo storico

1 In termini generali, il R.U.E. individua all'interno dei perimetri degli ambiti CS, NS, ES, due modalità di intervento:

- a. intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;
- b. intervento diretto, per unità minima d'intervento attraverso la redazione di un Progetto Unitario,

2 Il P.O.C. 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:

- 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 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.

5. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni di cui al comma 4 che precede nei casi individuati cartograficamente dal PSC, ai sensi del comma 4 dell'art.A-7 della L.R. 20/2000, e in particolare, nell'ambito del piano di recupero del Centro Storico di San Polo:

Comparto 1 "Rocca"

- Unità minima d'intervento 1.15 con l'eliminazione del terrazzo superiore e ricomposizione del volume e della falda simile all'impianto originale;
- Le unità minime di intervento 1.9 e 1.10 con la possibilità di una modesta sopraelevazione per l'adeguamento delle altezze dell'ultimo piano.

Nel complesso, in base al piano di recupero approvato, si prevede nel comparto 1 un incremento della sup. utile dagli attuali 8844,4 mq. a 9.214,2 mq., e del volume dagli attuali 37.989,9 mc. a 40.413,46 mc.

Art. 37- Categorie di intervento nei sub-ambiti CS e NS

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 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, 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'insediamento 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 superfetazioni), 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 superfetazioni), 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, 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:

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:

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 originari;
- 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 di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale):

Finalità degli interventi di recupero:

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. **Unità edilizie senza classificazione** (potenziali superfetazioni).

Gli interventi di recupero sono possibili con la seguente procedura e le seguenti limitazioni:

1. Accertamento, previa presentazione di idonea documentazione della legittimità e regolarità edilizia del fabbricato mediante esibizione dei titoli abilitativi alla costruzione o di altri elementi probatori;

1.1 Nel caso in cui il fabbricato risulti illegittimo, ne è prescritta la demolizione senza ricostruzione;

1.2 Nel caso in cui il fabbricato sia stato edificato legittimamente, l'istruttoria accerta, sulla base della documentazione tecnica presentata e previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, che si tratti:

a: di intervento incongruo (superfetazione), di cui si prescrivono le modalità di intervento previste dal presente art.37:

- demolizione senza ricostruzione, per i fabbricati aderenti ad unità edilizie classificate 1 e 2.1 (art.37 commi 1 e 2);
- recupero, mediante intervento diretto, attraverso limitate modifiche planivolumetriche del medesimo fabbricato, per i corpi incongrui aderenti ad unità edilizie classificate 2.2, 2.3, 3.1 (art.37 comma 5);
- ristrutturazione urbanistica, attraverso al quale il volume e la SC dei corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, staccati dall'edificio principale, possono essere recuperati, previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo da definire in sede di POC, per le unità edilizie classificate nei sub-ambiti 2.4, 3.1 e 3.2 (art.37 comma 5);

b: di intervento di accrescimento organico dell'edificio; in tal caso si può effettuare il recupero edilizio (attraverso tutte le modalità di intervento prescritte per i fabbricati classificati 3.2 dal RUE). L'intervento di recupero e riuso dovrà essere correttamente inserito nel contesto urbanistico-edilizio dell'edificio.

5. 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.

6. Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico (sub-ambito 2.5) sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione

degli spazi urbani storici.

7. *Interventi di recupero delle ville storiche con parco*

Per i complessi villa-parco, inseriti o meno all'interno dei centri storici, è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

Entro il parco della villa sono consentiti, per edifici non storici, interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente.

Gli interventi sui parchi devono limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco stesso.

All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.n.122/89.

8. *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 CS e NS

1 Gli ambiti CS - Centri storici e NS – Nuclei storici sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il P.S.C. persegue 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 P.O.C., 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 P.O.C..

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. 8 della L.R. n.31/2002, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, negli ambiti CS, a denuncia di inizio attività. Il relativo titolo abilitativo viene rilasciato 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.

6 Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili negli ambiti CS 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

Prescrizioni cartografiche

6 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 R.U.E. (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 R.U.E.

Prescrizioni normative

7 Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti CS e NS sono in generale quelle elencate di seguito.

Funzioni principali:

Funzione abitativa: U1 - U2

Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: U3 - U4 - U5 - U6 (se indicato con apposita sigla) - U10 - U11 - U12 - U15 - U16 - U17 - U19 - U20 - U21 - U22 - U23 - U25.

Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U40 - U41

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

Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: U14

Funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili: U31.

8 I locali al 1° piano degli edifici in ambito CS e NS 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, 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 CS e NS: 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; il perimetro individuato nelle tavole del RUE può essere modificato o mediante presentazione di un rilievo più preciso dello stato di fatto, o mediante presentazione di un progetto di inquadramento e recupero dell'intera unità edilizia, controfirmato per accettazione da tutti i proprietari dell'unità edilizia;
- 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 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, è subordinato 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 R.U.E.

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 P.S.C. o dal R.U.E., 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 P.S.C., 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 P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 15 -18 del presente RUE.

6. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del P.S.C., come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato o concesso in data successiva.

7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione rilasciata 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 P.S.C. e del R.U.E., salvo che nei seguenti casi:

- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal P.S.C. 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 (art.19 delle definizioni);
- 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 P.S.C. 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 nuova Permesso di Costruire o D.I.A..

ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E SOTTOTETTI, COPERTURE

12. Negli edifici di cui ai sub-ambiti 1, 2 sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal R.U.E., 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
- indice di illuminazione non inferiore a 1/16.

13. 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 si 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. 2,40; il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Limitatamente a detti interventi di recupero dei vani sottotetto ed ai volumi e alle superfici interessate negli edifici di cui ai sub-ambiti 2 e 3, è possibile la realizzazione di modesti interventi di ristrutturazione edilizia, comunque senza aumento di SC, finalizzati al soddisfacimento dei requisiti edilizio-sanitari richiesti per il recupero.

14. Negli edifici di cui ai sub-ambiti 1, 2, 3, è inoltre consentita in via generale la creazione di soppalchi, e la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di S.C.

15. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote 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.

16. Per tutti gli interventi in ambito CS e NS 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; individuazione dei corpi edilizi che possono essere definibili "superfetazioni" (cfr. fascicolo "Definizioni" allegato al presente RUE);
- **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.; indicazione dello sviluppo storico dell'edificio o del complesso; eventuale indicazione delle superfetazioni;
- **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 sulle tecniche, dei materiali e** dei colori utilizzati per l'intervento, negli elaborati grafici e nella relazione ;
- **tavole di sovrapposizione stato di fatto e stato di progetto**, debbono essere distinte con campitura gialla le pareti da demolire, quelle da sostituire 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 D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s. m. e i., 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).
4. In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti ES, per le parti classificate 2.2. – 2.3 – 2.4 – 3.1 – 3.2 possono essere autorizzati interventi che prevedano – previa approvazione di piano di recupero 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.
5. In casi particolari, in rapporto a situazioni e ad obiettivi specificamente individuati dal PSC, può essere consentito un incremento volumetrico – da utilizzare in corpi edilizi staccati da quello principale – anche in complessi classificati 1 e 2.1

Art. 41- Categorie di intervento nei sub-ambiti ES

- 1 Nel sub-ambito 1, per le tre categorie di insediamenti (ville – edifici e complessi rurali – edifici e complessi con funzioni specialistiche) le categorie di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria, il restauro scientifico e il risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto.
- 2 Nel sub-ambito 2 le categorie di intervento ammesse sono:
 - Unità classificate 2.1:
 - Ville*: manutenzione ordinaria, restauro scientifico e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto;
 - Complessi rurali*: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.
 - Edifici e complessi con funzioni specialistiche*: manutenzione ordinaria, restauro scientifico e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto.
 - Unità classificate 2.2:
 - Ville*: manutenzione ordinaria, restauro scientifico e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto;
 - Complessi rurali*: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.
 - Edifici e complessi con funzioni specialistiche*: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.
 - Unità classificate 2.3:
 - Ville*: manutenzione ordinaria, restauro scientifico e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, attraverso intervento edilizio diretto;
 - Complessi rurali*: Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

Edifici e complessi con funzioni specialistiche: Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

- Unità edilizie classificate 2.4: Manutenzione Ordinaria, Demolizione (per le superfetazioni), Ricostruzione, attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso piano di recupero individuato in sede di POC.

- Unità classificate 2.5: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

3 Nel sub-ambito 3 le categorie di intervento ammesse sono:

- Unità classificate 3.1: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso Piano di recupero individuato in sede di POC, con conservazione delle parti riconoscibili del complesso edilizio.

- Unità classificate 3.2: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Ricostruzione, attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso piano di recupero individuato in sede di POC, con conservazione delle parti riconoscibili del complesso edilizio.

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 planovolumetriche della 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 definito in sede di POC.

5. Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico (sub-ambito 2.5) sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

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

1 Negli ambiti ES ed 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 sub-ambiti CS ed NS, di cui all'art. 38 commi 1-5 che precede.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

2. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti ES sono le seguenti:

- Ville storiche:

U1 – U2 – U3 – U4 – U10 – U15 – U16 – U17 – U19 – U21 - U40 - U41

- Edifici e complessi rurali:

U1 – U2 – U3 – U4 – U5 – U10 – U12 – U15 – U16 – U17 – U21 – U23 - U40 - U41

- Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive):

U1 – U2 (solo se preesistenti) – U3 – U4 – U5 – U10 – U15 – U16 – U17 – U19 – U21 – U22 – U23

3. In linea generale, oltre alle possibilità di cui al comma 9 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.

4. Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle stesse procedure previste per gli ambiti CS e NS.

5. 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).

6. I locali posti al piano terra e piano interrato, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse;

7. 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.

8. 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 compatibili dal punto di vista tipologico.

9. 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.

PRESCRIZIONI GENERALI

10. Valgono in generale le norme di cui all'articolo 39, commi 1-16. Il progetto di intervento su un ambito ESU o ESR dovrà comunque prevedere quanto stabilito all'art.64 c.16 delle presenti norme, con livello di dettaglio commisurato alla complessità dell'intervento.

11. Negli edifici che sono stati rilevati nell'analisi svolta per il Quadro conoscitivo come conservati, e classificati all'interno degli ambiti ES come meritevoli di recupero, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; la demolizione senza ricostruzione è consentita solo per l'eliminazione di corpi edilizi precari e/o aggiunti in epoche recenti e del tutto incongrui con l'organismo architettonico originario.

Sono sempre escluse la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia.

12. Per gli edifici inclusi nei perimetri degli ambiti ESU o ESR, ma di origine non storica, quando non classificati dal PSC, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con e senza vincoli, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, senza incremento di volume rispetto a quello legittimato alla data di adozione del PSC. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

Gli interventi di sostituzione e ristrutturazione urbanistica sono consentiti per questi edifici o complessi soltanto nelle situazioni in cui:

- non sia documentata l'esistenza nella Mappa Catastale di Primo Impianto;
- abbiano subito in epoca recente alterazioni tali da compromettere la riconoscibilità tipologica;
- abbiano subito alterazioni dei caratteri architettonici tali da rendere necessario un intervento di ridefinizione funzionale e formale, volto a rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

CAPO 3.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

Art. 43 – Ambiti urbani consolidati (AUC) - articolazione - destinazioni d'uso - interventi ammessi

1. Negli ambiti urbani consolidati si individuano i seguenti sub-ambiti:
 - AUC.1: Porzioni urbane da considerarsi sature e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico tale da farle considerare "centro storico"), o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi.
 - AUC.2: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia.
 - AUC.3: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia.
 - AUC.4: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, in corso di attuazione sulla base di comparti ad intervento diretto del previgente PRG
 - AUC.5: Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.
 - AUC. * :Porzioni urbane di grande rilevanza paesaggistico-visiva.

2. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: U1, U2, U5, U6.1a e U6.1n. (quando indicato specificatamente), U10, U11, U12, U14, U15, U16, U20, U21, U22, U23, U24, U47, U48, U49, U52, U55.

3 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:

U3, U6, U8, U13, U17, U19, U25, U40, U41.

Sono inoltre considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC: U32, U33, per i quali sono ammessi interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia

4. **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 delle Norme di PSC, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

Negli ambiti interessati dal Piano di Recupero del Centro Storico, ogni intervento edilizio è

subordinato al rispetto delle disposizioni normative ivi contenute.

Sub-ambiti di grande rilevanza paesaggistico-visiva

Nei sub-ambiti di grande rilevanza paesaggistico-visiva, specificatamente individuati nelle tavole grafiche con apposito simbolo grafico di asterisco * gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono essere attuati esclusivamente nel rispetto delle seguenti disposizioni normative:

- Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono soggetti a permesso di costruire;
- Il progetto viene sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- Usi ammessi: U1, U15 limitatamente agli studi professionali e piccoli uffici in genere, ammessi con vincolo di pertinenzialità alla U.I. residenziale collegata. Sono escluse le attività terziarie e di servizio.
- Tipologie edilizie ammesse per gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione: ville singole, ville abbinatae, case a schiera, nel rispetto delle seguenti limitazioni con riferimento al lotto minimo:
 - . ville singole: è possibile realizzare ed accorpare massimo n.2 U.I.;
 - . ville abbinatae realizzate con tipologia a maisonettes: è possibile realizzare ed accorpare massimo n.4 U.I.;
 - . case a schiera: è possibile realizzare ed accorpare massimo 3 U.I.;
 - . in deroga a quanto previsto ai successivi art.li 76.d e 76.e la distanza minima fra due edifici deve essere uguale o maggiore a 10 mt. ed è permesso edificare sul confine di zona;
- Altezza massima H = 9,50 m.

Le norme di cui al presente comma si applicano all'intero sub-ambito, come perimetrato nelle carte di RUE, in cui è inserito il simbolo di asterisco *.

5. Sub-ambiti AUC.1

Non sono ammessi interventi di Nuova Costruzione.

Gli interventi di Ristrutturazione Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi a parità di volume preesistente, anche con incremento della SC.

È ammesso un incremento una tantum del 10% della SC per interventi di adeguamento finalizzati all'adeguamento funzionale e igienico - sanitario, fino ad un massimo di 100 mq. di SC per unità edilizia.

In alternativa all'incremento una tantum del 10% della SC di cui al punto che precede, sono possibili interventi di ampliamento, fino alla saturazione dell'indice fondiario di 0,60 mq./mq., comprensivo dell'edificazione esistente alla data di adozione del PSC.

In tali ambiti l'altezza massima non dovrà essere superiore a 9,50 mt e la Qmax non superiore al 40% della SF o maggiori se esistenti.

6. Sub-ambiti AUC.2

Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel

rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq./mq.
- Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m., o = H preesistente se superiore
- SM per i soli interventi NC = 600 mq.

7. Sub-ambiti AUC.3

Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,35 mq./mq.
- Q max = 35% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m., o = H preesistente se superiore
- SM per i soli interventi NC = 600 mq.

8. Sub-ambiti AUC.4

Comparti a intervento diretto previsti dal PRG previgente, soggetti a concessione edilizia convenzionata; fino alla data di scadenza della convenzione relativa all'intervento diretto nel comparto, e comunque (qualora non convenzionati all'epoca di adozione del PSC), fino alla scadenza del primo POC, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura contenute nelle NTA del PRG previgente; l'intervento può essere sottoposto a varianti a condizione che esse non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo i termini suddetti, oltre agli interventi di cui al quinto comma, sono ammessi gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione nel rispetto di:

- UF max = 0,35 mq./mq.
- Q max = 35% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m., o = H preesistente se superiore
- SM per i soli interventi NC = 600 mq.

9. Sub-ambiti AUC5: verde privato

Porzioni degli ambiti urbani consolidati non edificate e non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee (ad. es. forti pendenze) ovvero alla presenza di alberature di pregio. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti. E' ammessa l'installazione di elementi di arredo e di manufatti accessori (art.1d punto 2 dell'Allegato "Definizioni" al presente RUE).

Art. 44 - Ambiti consolidati esterni (AC)

1 Le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione e l'ampliamento.

2 Gli interventi di sostituzione edilizia attraverso ricostruzione su lotti di dimensioni inferiori al lotto minimo possono avvenire a condizione che non venga superato il limite del 10% di incremento di superficie complessiva rispetto a quella preesistente, e che l'altezza non superi quella preesistente. Gli edifici classificati ES non possono comunque essere demoliti, e per essi le tipologie di intervento sono definite nella normativa specifica.

3 Il cambio di destinazione d'uso è comunque condizionato alla possibilità di realizzare posti auto ad uso privato e pubblico secondo le modalità indicate dal presente RUE (art. 15).

4 Nei lotti costituiti da mappali parzialmente edificati o non edificati all'atto dell'adozione del presente Regolamento, sono ammessi interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- lotto minimo mq. 1.000;
- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,35$ mq/mq (compreso il riuso dell'esistente)
- numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 2
- altezza massima di ciascun fronte: m. 9,00
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00
- distanza minima tra gli edifici: m. 10,00
- distanza minima dalle strade: m. 6,00 dal filo stradale
- rapporto massimo di copertura R.C. = 0,30
- superficie permeabile $\geq 60\%$

Sub-ambiti di grande rilevanza paesaggistico-visiva

Nei sub-ambiti di grande rilevanza paesaggistico-visiva, specificatamente individuati nelle tavole grafiche con apposito simbolo grafico di asterisco * gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono essere attuati esclusivamente nel rispetto delle seguenti disposizioni normative:

- Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono soggetti a permesso di costruire;
- Il progetto viene sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- Usi ammessi: U1, U15 limitatamente agli studi professionali e piccoli uffici in genere, ammessi con vincolo di pertinenzialità alla U.I. residenziale collegata. Sono escluse le attività terziarie e di servizio.
- Tipologie edilizie ammesse per gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione: ville singole, ville abbinatae, case a schiera, nel rispetto delle seguenti limitazioni con riferimento al lotto minimo:
 - . ville singole: è possibile realizzare ed accorpare massimo n.2 U.I.;
 - . ville abbinatae realizzate con tipologia a maisonettes: è possibile realizzare ed accorpare massimo n.4 U.I.;
 - . case a schiera: è possibile realizzare ed accorpare massimo 3 U.I.;
 - . in deroga a quanto previsto ai successivi art.li 76.d e 76.e la distanza minima fra due edifici deve essere uguale o maggiore a 10 mt. ed è permesso edificare

sul confine di zona;

- Altezza massima di ciascun fronte $H = 9,00$ m.

Le norme di cui al presente comma si applicano all'intero sub-ambito, come perimetrato nelle carte di RUE, in cui è inserito il simbolo di asterisco *.

5 Le destinazioni d'uso ammesse sono:

U1 - U2 – U5 – U8 – U10 – U12 – U13 – U14 – U15 – U16 – U21 – U22 – U24 - U40 – U41.

6 Il POC può definire ulteriori modalità di intervento, nel rispetto della capacità insediativa fissata dal PSC.

Art. 45 - Ambiti da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. In attesa dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, nelle aree 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. Il Cambio d'Uso e l'Ampliamento sono consentiti soltanto nei limiti e alle condizioni definite dal PSC, dai commi seguenti e dalle specifiche schede d'ambito di PSC.

2. Nelle sole Unità Edilizie ove siano presenti attività manifatturiere e simili (U26, U27 e U31) e fino a che permanga uno di tali usi, sono ammessi inoltre interventi di Ampliamento con i seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq./mq.
- Q max = 50% della SF

Gli indici e le prescrizioni espressamente previste nelle schede di ambito di PSC, prevalgono sulle disposizioni del presente comma.

L'attuazione degli interventi di ampliamento di cui al, presente comma è comunque subordinato, ove interferente, alla coerenza e alla realizzazione degli obiettivi di riqualificazione specifici previsti nelle singole schede di ambito.

3. Ove espressamente previsto nelle specifiche schede di ambito, nelle sole unità edilizie ove siano presenti usi residenziali (U1, U2) e fino a che permangano tali usi, sono ammessi inoltre interventi di ampliamento nel rispetto del più restrittivo dei seguenti limiti:

- UF max = 0,40 mq./mq.
- SC max = SC esistente + 10%

Gli indici e le prescrizioni espressamente previste nelle schede di ambito di PSC, prevalgono sulle disposizioni del presente comma.

L'attuazione degli interventi di ampliamento di cui al, presente comma è comunque subordinato, ove interferente, alla coerenza e alla realizzazione degli obiettivi di riqualificazione specifici previsti nelle singole schede di ambito.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti interventi di Manutenzione Ordinaria,

Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia. Gli interventi di Cambio d'Uso sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti AUC o per le eventuali altre destinazioni d'uso previste nel PUA o nel progetto unitario approvato.

Art. 46 - Ambiti per attività produttive, da riqualificare o trasferire (APR)

- 1 La possibilità di trasformare la destinazione d'uso e l'assetto urbanistico-edilizio di tali ambiti è definita dal PSC per alcune aree specifiche, ed in base ad una procedura speciale di valutazione del complesso delle operazioni connesse (trasferimento delle aziende, riqualificazione ambientale, aspetti economico-sociali, dotazioni da realizzare).
- 2 Il Piano Attuativo relativo alla trasformazione dell'area dell'attuale insediamento produttivo dovrà individuare tutti gli accorgimenti per il miglioramento delle prestazioni ambientali dell'insediamento, nel rispetto delle prescrizioni del PSC e in base a parametri non superiori ai seguenti valori:
 - R.C. \leq 0,50
 - Superficie permeabile minima \geq 50%.
 - Altezza massima di ciascun fronte: non superiore a quella esistente.
 - Distanza minima dai confini di proprietà: m. 6,00 o, se inferiore, quella esistente.
 - Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, o se inferiore, quella esistente.
 - Distanza minima dalle strade: m. 7,5 dal filo stradale o, se inferiore, quella esistente.
 - Visuale libera: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
- 3 Le destinazioni d'uso ammesse per l'insediamento da realizzare, oltre al mantenimento della destinazione produttiva, sono: residenza, commercio al minuto, terziario direzionale e di servizio alla persona.
- 4 Al di fuori del POC e fino alla scadenza del primo POC, sono ammessi:
 - ampliamenti per le attività insediate fino all'esaurimento dell'indice di edificazione previsto dal previgente PRG;
 - ampliamenti interni, entro il limite del 20% della SC esistente, esclusivamente per l'insediamento di attività di riqualificazione previste dal PSC e dal RUE.

Art. 47 – Ambiti per i nuovi insediamenti (NU.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. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti AC.

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 recupero Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

Art. 48 - Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (NU.2)

- 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 e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
Dopo la scadenza della convenzione, oltre agli interventi di cui al terzo comma dell'art.47 che precede, sono ammessi gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione rispetto di:
 - UF max = 0,40 mq./mq.
 - Q max = 35% della SF, o = Q preesistente se superiore
 - H max = 9,50 m., o = H preesistente se superiore
 - SM per i soli interventi NC = 600 mq.
- 2 L'ambito NU.2d, pur essendo interessato da un PUA approvato ed in corso di attuazione, è disciplinato da una specifica scheda normativa del PSC, e soggetto ad inserimento nel POC.

Art. 49 - Ambiti specializzati per attività produttive (ASP): articolazione - destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive si individuano i seguenti sub-ambiti urbanistici:
 - ASP.1: Ambiti specializzati per attività produttive, esistenti (totalmente o prevalentemente edificati);
 - ASP.2: Ambiti specializzati per attività commerciali e direzionali esistenti (totalmente o prevalentemente edificati)
 - ASP.3: Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi
 - ASP.4 Ambiti specializzati per nuovi insediamenti commerciali e direzionali
 - ASP.5 Ambiti produttivi in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati
 - ASP.6: Ambiti commerciali e direzionali in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati
2. Nei sub-ambiti specializzati per attività produttive sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: U8, U13, U17bis, U24, U26, U27, U30, U31, U35, U38, U44, U45, U47, U49.

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: U9, U21, U52.

E' inoltre ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 10% della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq.

3. Nei sub-ambiti specializzati per attività commerciali direzionali sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U5, U6 e U7 (quando indicato specificamente), U8, U10, U12, U14.

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: U9, U21, U52.

Non è ammesso l'uso U 1 (residenza), salvo il mantenimento dell'uso residenziale legittimamente insediato all'epoca di adozione del PSC e del RUE, e quanto previsto all'art 51 comma 1

4. *Interventi ammessi in generale*

In tutti gli ambiti ASP, 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, 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 ciascuna zona.

5. *Insedimento Grandi e Medie Strutture di Vendita*

5.a Strutture di vendita Grandi e Medie (Medio-Grandi e Medio-Piccole) sono legittimamente insediabili nelle aree in cui ne viene espressamente previsto l'insediamento nelle tavole cartografiche di PSC, di RUE e di POC.

Il PSC individua, nelle tavole cartografiche, le aree del territorio comunale nelle quali si rende possibile l'insediamento di Grandi e Medio-Grandi strutture di vendita, con indicazione del settore alimentare o non-alimentare. Si precisa che, ove prevista una struttura alimentare, è sempre possibile l'insediamento di una struttura non-alimentare, in quanto ciò comporta una diminuzione di carico urbanistico.

5.b Compete al RUE la disciplina per l'insediamento di Medio-Piccole strutture di vendita all'interno degli Ambiti Consolidati, anche mediante variazione e/o aggiornamento del RUE stesso; compete al POC la disciplina per l'insediamento di Medio-Piccole strutture di vendita all'interno degli Ambiti di Riqualficazione e degli Ambiti di Nuovo Insediamento.

5.c Il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le singole strutture di vendita è comunque subordinato al rispetto della vigente normativa in materia ed al rispetto dei criteri per il rilascio che vengono definiti dal Comune con atto autonomo, integrativo alle presenti disposizioni.

Art. 50 - ASP.1 (ambiti per attività produttive, esistenti): destinazioni d'uso e parametri edilizi

1. Negli ambiti ASP 1 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U8, U13, U17bis, U24, U26, U27, U30, U31, U35, U38, U44, U45, U47, U49.

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:

U9, U21, U52.

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.

2. Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq./mq.
- Q max = 50% della SF
- H max = 12 m.

Art. 51 - ASP.2 (Ambiti per attività commerciali e direzionali esistenti): destinazioni d'uso e parametri edilizi

1. Negli ambiti urbanistici ASP.2 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U5, U6, U7 (quando indicato specificamente), U8, U10, U12, U14.

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:

U9, U21, U52.

Non è ammesso l'uso U 1 (residenza), salvo il mantenimento dell'uso residenziale legittimamente insediato all'epoca di adozione del PSC e del RUE. Nel solo caso di manufatti del settore lattiero-caseario (caseifici) con caratteristiche analoghe alle tipologie abitative, è ammesso il cambio d'uso al uso U1, se il fabbricato si trova in una posizione confinante con contesti a prevalente uso residenziale, oppure dove l'uso residenziale sia comunque previsto. E' ammessa la realizzazione di un numero massimo di 3 alloggi. Le caratteristiche tipologiche del fabbricato devono essere mantenute. Le categorie di intervento ammesse in questi casi sono la manutenzione e la ristrutturazione ed è espressamente esclusa la demolizione-ricostruzione.

2. Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq./mq.
- Q max = 50% della SF
- H max = 10 m.

Art. 52 - ASP.3 (Ambiti per nuovi insediamenti produttivi): destinazioni d'uso e parametri edilizi

1. Negli ambiti ASP.3 i tipi d'uso previsti e ammessi sono quelli di cui al comma 1 dell'art. 50, **ad eccezione dell'uso U17bis**, salvo precisazioni e specificazioni del POC.

2. Negli ambiti ASP.3 gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di Demolizione ; gli interventi di Dambio D'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

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 delle zone ASP 1. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

4. Dopo la scadenza della convenzione del PUA approvato, qualora le opere di urbanizzazione non siano state completate e cedute al Comune, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi NC, AM, RI nel rispetto dei medesimi parametri edilizi delle zone ASP 1:

- UF max = 0,50 mq./mq.
- Q max = 50% della SF
- H max = 12 m.

Art. 53 – ASP.4 (Ambiti per nuovi insediamenti commerciali e direzionali): destinazioni d'uso e parametri edilizi

1. Negli ambiti ASP4 i tipi d'uso previsti e ammessi sono quelli di cui al comma 1 dell'art. 51, salvo precisazioni e specificazioni del POC.

2. Negli ambiti ASP 4 gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di Demolizione ; gli interventi di Cambio D'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

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 delle zone ASP 2. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

4. Dopo la scadenza della convenzione del PUA approvato, qualora le opere di urbanizzazione non siano state completate e cedute al Comune, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione nel rispetto dei medesimi parametri edilizi delle zone ASP.:

- UF max = 0,50 mq./mq.
- Q max = 50% della SF
- H max = 10 m.

Art. 54 – ASP.5 (Ambiti produttivi in corso di edificazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati): destinazioni d’uso e parametri edilizi

1. Negli ambiti ASP.5 i tipi d’uso previsti e ammessi sono quelli di cui al comma 1 dell’art. 50.

2. Fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e contenute nel PUA; quest’ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

3. Dopo la scadenza della convenzione, oltre agli interventi di cui al secondo comma, sono ammessi gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione nel rispetto di:

- UF max = 0,50 mq./mq.
- Q max = 50% della SF
- H max = 12 m.

Art. 55 - ASP.6 (ambiti commerciali e direzionali in corso di edificazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati): destinazioni d’uso e parametri edilizi

1. Nelle zone ASP 6 i tipi d’uso previsti e ammessi sono quelli di cui al comma 1 dell’art.51.

2. Fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e contenute nel PUA; quest’ultimo può

essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

3 Dopo la scadenza della convenzione, oltre agli interventi di cui al secondo comma, sono ammessi gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione nel rispetto di:

- UF max = 0,50 mq./mq.
- Q max = 50% della SF
- H max = 12 m.

CAPO 3.C – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI ORDINARI

Art. 56 - Usi previsti e consentiti

1 Nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette (usi U32, U33, U34, U35, U36) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi: U9, U24, U28, U29, U37, U38, U39, U43, U44, U45, U47, U49, U51, U52, U54, U55.

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. 57 e 58, i seguenti ulteriori usi: U1, U2, U5, U10, U12, U15, U16, U17, U21, U22, U26, U27, U30, U31, U32, U37, U38, U39, U40, U41.

E' inoltre consentito l'uso U23 solo per gli spazi dedicati alle pertinenze dei servizi scolastici che non implicino la creazione di volumi e superfici edificate.

2 *Articolazione della normativa:*

Per gli interventi di riuso di edifici esistenti: art.57.

Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi U 28, 32, 33, 34, 35, 36, 38 si rimanda al Capo 3.D

Per gli interventi in relazione all'uso U9 (distributori di carburanti) si rimanda all'art.28

Per gli interventi in relazione all'uso U28 (allevamenti industriali) si rimanda all'art.71

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) si rimanda all'art. 61

- Per gli interventi in relazione agli usi U43 (reti tecnologiche) e U 45 si rimanda al Capo 2.D.
- Per gli interventi in relazione all'uso U44 (discariche e impianti di depurazione) si rimanda all'art. 60
- Per gli interventi in relazione all'uso U47 (strade) si rimanda agli artt. 23-26
- Per gli interventi in relazione all'uso U51 (cimiteri) 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. 60.

A titolo programmatico, per interventi in ambito TR si recepiscono come allegato al presente Regolamento i requisiti prestazionali per il recupero e la nuova costruzione stabiliti dall'Allegato 4 del PTCP 2008 "Linee guida per la disciplina del territorio rurale", comm1 2.2 e 2.3

Art. 57 - Interventi di recupero edilizio e di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela

1. **Interventi edilizi di recupero:** in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli, situati entro il territorio rurale come definito dal PSC, sono ammessi gli interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, ristrutturazione edilizia, Demolizione e Cambio di Destinazione d'uso
2. **Interventi di Cambio d'uso (CD):** I fabbricati rurali che alla data di adozione del presente PSC risultano connessi all'attività produttiva agricola in quanto sono asserviti ad un fondo, o sono di proprietà di un'azienda agricola, singola o associata, o sono occupati da un imprenditore agricolo a titolo principale, sono vincolati, in linea programmatica, al mantenimento delle destinazioni d'uso agricole. E' ammesso l'intervento di cambio d'uso CD nei seguenti casi:
 - a) Tutto il patrimonio agricolo esistente che alla data di adozione del presente PSC non risulta piu' connesso all'attività agricola e di nessun valore storico-culturale, puo' essere destinato a residenza civile attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso per una superficie max di mq 300 di SC e per un numero massimo di alloggi non superiore a tre compreso l'alloggio rurale se esistente.
 - b) I cambi di destinazione d'uso proposti dovranno essere finalizzati alla qualificazione e/o al consolidamento di usi residenziali civili o agricoli gia' presenti nell'unità principale alla data di adozione del presente PSC.
 - c) Gli interventi di ristrutturazione e cambio destinazione di cui al presente articolo, dovranno avvenire all'interno dei volumi esistenti. Sono esclusi ampliamenti, sovralti e recupero di corpi incongrui e non costituenti l'impianto originario dell'edificio. Nella ristrutturazione dovranno essere salvaguardati tutti gli aspetti architettonici principali e originari dell'edificio (quali scale interne di valore, coperture a volte, pilastrature, gelosie, archi e volte, creste frangifuoco, portici, porte morte, ecc) e gli stessi valorizzati con adeguate opere di consolidamento e restauro. Nei prospetti esterni dovranno essere riordinate le aperture e ricreata la linearità dei prospetti originari attraverso l'apertura di porte e finestre esistenti nello stato originario.
 - d) Nella ristrutturazione sia interna che esterna, dovranno essere utilizzati materiali e finiture già presenti nell'edificio. A tale scopo le istanze di Permesso a Costruire dovranno essere corredate di adeguata documentazione fotografica, relazione tecnica dell'edificio con cenni storici dello stesso e documentazione grafica, necessari per determinare i criteri e le soluzioni del nuovo progetto.
 - e) Le nuove destinazioni residenziali sono inoltre subordinate al reperimento di almeno

un'autorimessa coperta di mq. 15 per alloggio e di una cantina, all'interno dell'edificio esistente; *in tali casi si può applicare la deroga prevista dall'art.15, comma 12*

f) L'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione è subordinato alla demolizione di tutti i corpi incongrui adiacenti o in prossimità dell'edificio principale da ristrutturare. Nel caso di edifici di servizio tradizionali esistenti in buone condizioni di conservazione ed in prossimità dell'edificio principale da ristrutturare, l'organo comunale competente può valutare la possibilità di recupero degli stessi, con le modalità dei comma precedenti, per sole destinazioni accessorie. Di norma è sempre vietata la totale demolizione e fedele ricostruzione.

g) Sono esclusi dalla possibilità di recupero e cambio destinazione d'uso, tutti gli edifici agricoli non più connessi all'attività agricola realizzati con strutture prefabbricate moderne con destinazione stalla, fienile e ricovero attrezzi. Sono altresì esclusi dalla possibilità di recupero di cui al presente articolo tutte le destinazioni d'uso intensive anche se dismesse. Sono tuttavia consentite opere di demolizione senza ricostruzione per gli edifici di cui al presente comma.

h) in particolare in questa categoria di interventi dovranno essere tenute in considerazione le indicazioni programmatiche stabilite all'Allegato 2, di cui all'art. 56 comma 2

3. Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare dell'intervento 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, realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto e qualsiasi altra opera necessaria, a insindacabile giudizio del Responsabile del Servizio, per il corretto inserimento della nuova destinazione.

4. 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 al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'Art. 10, comma terzo della legge 10/77, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.

5. ***Interventi di ampliamento (AM).***

Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa (attestata alla data di adozione del PSC da titoli probatori quali catasto, concessioni edilizie, ecc.), monofamiliari o bifamiliari, aventi una SC inferiore a mq. 150 sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima, per la creazione di non più di n.2 U.I. con mantenimento dell'uso abitativo. Tale possibilità non è applicabile ad edifici legittimati sulla base delle Leggi n.47/'85 e n.724/'94 sul condono edilizio.

6. 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 i titoli abilitativi sono rilasciati a qualunque soggetto avente titolo.

7. Attività agrituristiche

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

8. 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 3.A.

9. 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 sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 3.D (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di concessione per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
- che siano crollati per documentati eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme.

10. 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 atti autorizzativi per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto al titolo abilitativi già rilasciato.

11. Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto.

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 del precedente Capo 3A, sono ammessi gli interventi di manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, nei limiti

e con le modalità definiti in detto articolo 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 al medesimo Capo 3A 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 e attività estrattive

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.

4. Le attività estrattive (uso U29) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capi 4.C e 4.D). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.

5. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

6. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

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, ristrutturazione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2 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. 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.

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.

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:

sub-ambiti 1: TR.1 - Aree di valore naturale e ambientale

sub-ambiti 2: TR.2 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

sub-ambiti 3: TR.3 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

sub-ambiti 4: TR.4 - Ambiti agricoli periurbani

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 titoli abilitativi 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 Permesso di Costruire dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un Permesso di Costruire, 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.S.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 a titolo principale (IATP)**

Si considera IATP 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.

10. *Indirizzi di progettazione*

A titolo programmatico per interventi in ambito TR si recepiscono all'Allegato 2 del Presente Regolamento i requisiti prestazionali per il recupero e la nuova costruzione in territorio rurale stabiliti dal PTCP "Linee guida per la disciplina per il territorio rurale", commi 2.2 e 2.3.

Art. 65 - Usi connessi alle attività agricole

1 Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi, U32, U33, U34, U35, U36, 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 del Permesso di Costruire, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori Permesso di Costruire solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3 Nei nuovi 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 Permesso 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.

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 altro 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 dall'art.57 del presente Regolamento;
- interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo, limitatamente agli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola TR.3, e negli ambiti TR 2 alle condizioni di cui al comma 2

2 Negli ambiti TR.3 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 soddisfacibili 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.

Negli ambiti TR.2 oltre alle condizioni precedenti, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici esclusivamente in prossimità ad un nucleo abitato già esistente, ad una distanza non superiore a 100 metri da un'altra unità edilizia.

3 Parametri edilizi:

- Superficie minima: 50.000 mq.; tale valore si può ridurre fino ad un minimo di 25.000 mq. per le aziende ad ordinamento intensivo, documentato attraverso PIA;
- Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: 150 mq. di S.C., aumentabili per dimensioni superiori a 20 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.
- 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.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00.

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 U33), di cui all'art. 67 del presente Regolamento, oltre agli altri interventi previsti agli articoli 67-70, 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. 57 del presente Regolamento.

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

1. Modalità di attuazione degli interventi di Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione

- di norma intervento edilizio diretto, salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il PIA 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.

2. Parametri edilizi:

- SAU min. = 5 ha;
- SC unitaria massima = 100 mq per il primo ha, più 55 mq/ha. per gli altri ettari;
- SC massima = 650 mq;
- 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 4. 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.

6. Le possibilità edificatorie di cui al presente articolo sono cumulabili, nei limiti indicati dal presente RUE, con quelle di cui agli articoli 66 e 68, nel caso di aziende che presentano i requisiti e svolgono le attività rispettivamente descritte.

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 suini superiori ai 10 capi suini equivalenti, che sono considerati nel successivo art. 72.

Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti negli ambiti agricoli periurbani TR.4.

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 salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il P.S.A./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.

Qualunque richiesta di Permesso di Costruire 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: 20 ha;
- SC massima = 2000 mq;
- SC unitaria massima = 100 mq/hq 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: 10 ha;
- SC massima = 1000 mq
- SC unitaria = 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
- 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 il parametro di SC unitaria del 20%;
- superare la SC massima.

7 Distanze:

Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;

Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;

Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m.

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga 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 (uso U35)

1 In relazione all'uso U35 (che comprende caseifici, prosciuttifici, ecc.) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (ai sensi del Capo 4.C), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici, ad integrazione di attività in essere. Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC, comunque entro il limite di un incremento massimo del 15% delle superfici complessive esistenti all'epoca di adozione del PSC.

2 In sede di POC, o sua variante, e conseguente Piano Attuativo possono essere previsti nuovi interventi di latterie/caseifici, nel rispetto delle scelte di assetto territoriale e di compatibilità ambientale definite dal PSC, entro un quadro di programmazione, esteso almeno al territorio comunale, che dovrà motivare le scelte urbanistiche e produttive di riorganizzazione del processo di conferimento e lavorazione del latte.

I diritti edificatori, anche in deroga al limite di cui al comma 1 che precede, gli usi, condizionati all'esclusivo svolgimento dell'attività casearia e delle funzioni di servizio connesse, vengono definiti dal POC, o sua variante, sulla base di Accordo con i Privati di cui all'art.18 della L.R.20/2000.

Art. 70 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)

1. E' inclusa nell'uso U36 la vendita all'ingrosso e al dettaglio (fino a 150 mq. di SV) dei prodotti florovivaistici.

2. Modalità di attuazione:

- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.

3. 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. 71 - 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 4.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. 72 - 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 al successivo comma 4.

2. Il rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire relativo 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 Permesso di Costruire 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. 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 U1 (abitazioni) per finalità di custodia, svolta da parte del proprietario, del conduttore o di personale dell'azienda; 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.

6. Mitigazione dell'impatto visivo

Per ogni allevamento, in occasione del rilascio di Permesso di Costruire è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

Art. 73 Interventi per strutture non collegate ad attività aziendali.

1. Rientrano in tale casistica quei fabbricati destinati a soddisfare esclusivamente esigenze dell'autoconsumo, dell'hobbistica o del tempo libero, relativamente ad attività comunque compatibili e riconducibili al territorio rurale. Tali fabbricati costituiranno pertinenza dell'appezzamento agricolo e risulteranno ad esso asserviti permanentemente; non potranno essere in alcun modo legati ad attività produttive di nessun genere e dovranno mantenere le finalità non lucrative originariamente previste.

2. Nel territorio rurale, limitatamente alla zone TR2 e TR3, è ammesso realizzare un deposito attrezzi negli appezzamenti che rispettano i seguenti parametri:

- Non abbiano alienato edifici e non dispongano di alcun fabbricato di servizio;
- non abbiano già utilizzato la propria capacità edificatoria a fini agricoli, ai sensi dell'art.65 comma1;
- non risultino già asserviti permanentemente ad un edificio agricolo ai sensi dell'art.65 comma 2;
- abbiano una SAU minima di mq. 3.000 per l'ambito TR.3 e mq. 6.000 per l'ambito TR.2;

3. Il fabbricato dovrà rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- SU massima = 22 mq.,
- Superficie accessoria massima (esclusivamente porticato)= 10 mq.;
- numero piani utili = 1
- copertura a due falde inclinate con altezza massima in gronda pari a 2,80 mq., costituita da struttura portante in legno e manto di copertura in coppi di laterizio, lastre di pietra naturale o in legno;

- Struttura edificio in legno, in muratura intonacata o in muratura di pietrame stuccata, non intonacata;
- Aperture: non più di n.1 porta e di n.2 finestre
- Servizi igienici: non ammessi

4. E' fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di impartire eventuali prescrizioni aggiuntive in relazione al contesto ambientale ed all'inserimento nel sistema rurale.

5. Nel territorio rurale, è inoltre ammesso, limitatamente alle zone TR2 e TR3, realizzare un manufatto per il ricovero di animali (non configurabile come gabbia) esclusivamente per fini hobbistici negli appezzamenti che rispettano i seguenti parametri:

- Non abbiano alienato edifici e non dispongano di alcun fabbricato di servizio utilizzabile per il predetto scopo;
- non abbiano già utilizzato la propria capacità edificatoria a fini agricoli, ai sensi dell'art.65 comma1;
- non risultino già asserviti permanentemente ad un edificio agricolo ai sensi dell'art.65 comma 2;

Il fabbricato dovrà rispettare le seguenti caratteristiche costruttive: Superficie massima = 20 mq.; numero piani utili = 1; copertura altezza massima in gronda pari a 3 m, *distanza minima di almeno 5,00 m dai confini di proprietà, nonché dagli edifici abitativi interni all'unità agricola* costituita da struttura portante in legno e manto di copertura in coppi di laterizio, lastre di pietra naturale o in legno e comunque con materiali idonei al contesto; struttura edificio in legno, in muratura intonacata o in muratura di pietrame stuccata, non intonacata e comunque con materiali idonei al contesto; servizi igienici: non ammessi

TITOLO 4- NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO**CAPO 4A NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI TUTELATI****Art. 74.a - Ambito di applicazione**

1 Le norme di cui al presente capo si applicano agli edifici tutelati, inclusi nei Centri Storici e negli insediamenti storici del territorio rurale, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati dal PSC.

2 Le norme sono relative ad interventi di conservazione (relativi alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, 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, risanamento conservativo tipo A e tipo B 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 seguenti più specifici criteri.

Art. 74.b - 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 e negli insediamenti storici del territorio rurale la serie di manufatti ed arredi che rientrano anche indirettamente negli spazi di uso collettivo e pubblico.

In particolare, sono elementi di arredo 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.).

E' quindi opportuno richiamare 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.

La disciplina specifica sarà individuata in un apposito piano delle insegne.

3.b *Vetrine*

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali 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 e 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.

ELEMENTI ARCHITETTONICI

Art. 74.c - 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 stilatura o con altri sistemi originari dell'edificio); è in tutti i casi prescritto l'uso del mattone in laterizio e di cementi desalinificati.

Art. 74.d - 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. 74.e - 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. Questo, può essere in lastre di pietra naturale del luogo, in coppi in laterizio, o in tegole color laterizio. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di colori diversi dal cotto naturale, e pertanto è escluso il colore del cotto giallo. 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. 74.f - Scale

1 Gli interventi di consolidamento, 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 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 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. 74.g - 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 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; e 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 mq. per lucernaio;
- sono ammessi abbaini purché con luce massima di 1 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. 74.h - 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 intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;

3 Non sono pertanto ammesse, 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, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal Comune dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada 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 locale: "terra rossa comune" e "terra rossa di Spagna", "terra gialla naturale" e "terra gialla di Siena, naturale o bruciata"; per ottenere tonalità più adatte a particolari ambienti si può ricorrere a miscele con "rosso geranio" e "terra d'ombra bruciata". Il grigio "pietra Serena" dovrà essere normalmente usato per tinteggiare le parti "decorative" di particolari edifici: stipiti, portali, cornici, cornicioni, paraste, ecc...

6 Le tinteggiature bianche non dovranno essere date in bianco naturale ma essere

“ammorbidite” verso tonalità rosse, gialle. Tali ultime tinteggiature sono, tuttavia, ammesse solo nelle costruzioni isolate del territorio rurale, dove risultino originarie ed in alcuni punti dei centri storici o nuclei minori, dove servano a caratterizzare meglio la volumetria nel contesto edificato.

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

8 Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.

9 Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Art. 74.i - 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 e persiane 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 persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno naturale o verniciati a olio, nei colori del repertorio tradizionale locale.

4 Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale.

Art. 74.l - 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 quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Art. 74.m - Elementi decorativi

1 Gli elementi decorativi originari 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 travertino 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. 75.a - Facciate degli edifici, tinteggiature e decoro urbano

1 Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo.

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. In assenza del Piano del Colore di cui al comma precedente, l'Ufficio tecnico Comunale, per intervento in contesti particolari o su edifici di particolare interesse, può dettare, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, indicazioni circa la soluzione cromatica dell'edificio, anche previo campioni da eseguire sull'edificio stesso.

5 Al fine di garantire un corretto decoro urbano del territorio, su edifici esistenti prospicienti spazi pubblici o in particolari zone sensibili del territorio, *Il Responsabile del Servizio o il Sindaco, nelle limite delle loro rispettive competenze possono ordinare, a cura e spese dei titolari degli immobili, interventi di riordino delle facciate esterne attraverso opere di restauro dei fronti con ripristino degli intonaci e rifacimento dei tinteggi con le metodologie di cui al comma precedente; opere di ripristino delle coperture e comunque opere pertinenti l'involucro esterno dell'immobili e gli spazi esterni ad esso pertinenti finalizzate a garantire il decoro pubblico*

6. 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 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 sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

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. Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

Art. 75.b - 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 con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e con manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi del successivo articolo 75n).

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 esistenti). 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. 75.c - 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 P.S.C., in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

5. Per gli edifici pubblici o 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. 75.d - Allineamenti

1 Negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione, il Responsabile del Settore 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 e urbanistiche in genere. Nella valutazione di eventuali nuovi allineamenti potranno essere tenuti in considerazione gli allineamenti prevalenti preesistenti.

Art. 75.e - 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 in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1.00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa. *In zone di attività venatoria l'istituzione di fondi chiusi deve essere comunicato al competente ufficio provinciale*

2 Negli interventi di recupero devono essere conservate le caratteristiche della recinzione esistente, qualora queste siano di valore architettonico o ambientale, diversamente devono essere adeguate alle norme di seguito specificate.

3 Negli ambiti urbani edificati (CS, NS, AUC, AC), le recinzioni devono avere dimensioni e caratteristiche costruttive conformi alle caratteristiche specifiche dell'ambiente: in particolare altezza uguale all'altezza prevalente delle recinzioni esistenti, diversamente devono essere adeguate alle norme di seguito specificate.

4 Nelle ambiti di nuova edificazione fatte salve specifiche norme di sicurezza, la recinzione in muro pieno non deve superare l'altezza di mt. 1,80 ed essere priva di sovrastante cancellata o rete metallica. E' ammessa altresì la realizzazione di recinzione di altezza non superiore a ml. 2,40, con muretto pieno di altezza non superiore a cm. 80 e

cancellata, rete metallica o altro materiale similare. La norma si applica ad esclusione dell'impianto di accesso ai lotti; eventuali manufatti a copertura dell'accesso al lotto non devono sporgere su suolo pubblico.

5 Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni di norma 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; in alternativa potranno essere realizzate in legno (tipo steccato) o altro materiale consono al contesto *sempre schermate da siepe mista e autoctona*. E' ammessa la realizzazione in muratura del solo impianto di accesso: cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Sono ammessi muretti di recinzione esclusivamente come muri di sostegno dell'area cortiliva e per l'altezza minima necessaria.

Art. 75.f - Autorimesse

1 Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa solo qualora la soluzione venga ritenuta decorosa in relazione al contesto.

2 Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere di norma 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.

3 Nei lotti edificati o per gli edifici abitativi esistenti alla data del 25.05.2003 (data di approvazione del RUE) sprovvisti di autorimesse o provvisti in misura inferiore alle dotazioni di cui all'art.15 (n.2 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di 1 posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione) è consentita la realizzazione di autorimesse di pertinenza, comunque non oltre la suddetta dotazione massima e secondo le seguenti specifiche:

a. applicabilità delle presenti norme:

- le autorimesse realizzate ai sensi della presente norma, non costituiscono SC ai sensi degli art.li 2w, 2.w1, 2x e 2.x1 delle Definizioni e pertanto vengono realizzate a prescindere dalla Potenzialità Edificatoria dei singoli ambiti o aree;
- per gli ambiti o aree AUC1, 2, 3, 4, AC, TR, AR le presenti norme si applicano in deroga alle norme riguardanti le distanze (art.76);
- per gli ambiti o aree TR, AR le presenti norme si applicano in deroga alle norme riguardanti la tipologia di interventi ammessi, vigenti per gli ambiti stessi;
- per gli ambiti o aree AR l'attuazione degli interventi è comunque subordinato alla coerenza ed alla realizzazione degli obiettivi di riqualificazione specifici previsti nelle singole schede di ambito;

b. numero massimo di autorimesse:

- lotti/edifici in AUC1: è sempre consentita la realizzazione di autorimesse di pertinenza, fino alla dotazione massima di cui all'art.15 del RUE;
 - lotti/edifici in AUC2, 3, 4, AC, TR, AR: è consentito incrementare la dotazione di autorimesse esistenti nel rispetto del più restrittivo dei seguenti limiti:
 - . aumento della dotazione di autorimesse esistenti per non più di n.1 autorimessa per U.I.;
 - . aumento della dotazione di autorimesse esistenti fino al raggiungimento della dotazione massima di cui all'art.15 del RUE;
- c. caratteristiche costruttive comuni:
- superficie non superiore a 20 mq. per posto-auto;
 - altezza dei fronti non superiore a m. 2,65;
 - essere realizzate in muratura, fatta salva ogni altra specifica prescrizione di carattere estetico-ambientale contenuta nel permesso di costruire;
 - distanza minima di mt.1,50 del confine, ovvero a confine, a condizione che sia presentato il nulla-osta da parte dei confinanti;
 - per le autorimesse realizzate ai sensi della presente norma, è esclusa ogni eventuale successiva modifica della destinazione d'uso;
- d. caratteristiche costruttive specifiche:
- lotti/edifici in AR, TR: dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive di ubicazione, visibilità, materiali tali da garantire la migliore armonia con l'ambiente circostante (accorpamento ad altri edifici, schermature verdi, realizzazione interrata, ecc.), secondo le prescrizioni all'uopo impartite dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio;

Art. 75.g - Cortili

1. I cortili devono avere una pavimentazione drenante che consenta il corretto deflusso delle acque meteoriche.
2. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm. 100 lungo i muri dei fabbricati, purchè sia evitata l'infiltrazione.
3. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
4. Per riempimenti di terra, sopraelevazioni parziali o totali di terreno all'interno del lotto, si dovrà tassativamente osservare una pendenza massima non superiore all'8% con un dislivello massimo consentito di 80 cm. rispetto la quota della strada interna di lottizzazione.

Art. 75.h - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

1 L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al pagamento di apposita tassa.

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

3 Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 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.

4 Tra l'inizio della livelletta inclinata 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, con esclusione delle sole "strade urbane locali", 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. 75.i - 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. 75.l Elementi di arredo o di servizio, insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. I manufatti di servizio e di arredo urbano (fontane, fioriere, panchine, ecc.) 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. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione, al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni e *nulla osta dell'Ente proprietario della strada da cui è visibile*.

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

4. Su tutto il territorio comunale non sono ammessi edifici di civile abitazione a struttura totalmente o prevalentemente lignea.

La norma non si applica ad arredi esterni, quali tralicci in legno, pergolati, chioschi, gazebo, tettoie, pensiline, cassette in legno, ecc;

Tralicci in legno, pergolati, chioschi, gazebo, tettoie, pensiline intendendo come tali quei manufatti in struttura metallica o in legno che svolgono la funzione di riparo per la vita all'aperto, devono essere di limitate dimensioni, opportunamente inserite ed armonizzate con l'ambiente circostante anche mediante schermature, piante rampicanti o altro; possono essere installati in aderenza all'edificio o in pianta staccata, anche a confine condizione di *ottenere il nulla osta del confinante*.

In tutto il territorio comunale ad eccezione degli ambiti CS, NS, è ammessa la installazione di cassette in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino, con funzioni di pertinenza, aventi le caratteristiche *definite dall'art.2x.1 lettera K) delle definizioni*.

Art. 75.m - 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. 75.n – 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 1500 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.

Art. 75. o – Conservazione dei lotti inedificati

1 Tutti i lotti inedificati sia residenziali che produttivi dovranno essere completamente recintati secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 75. e (recinzioni).

2 Sui lotti ineditati e' fatto assoluto divieto di deposito di qualsiasi materiale (rottami di lavorazione, baracche di cantiere ecc). Il lotto dovra' essere mantenuto sfalcato e libero da qualsiasi essenza verde infestante.

3 Su detti lotti, in assenza di Permessi di Costruire, sono consentite solo opere di posa a dimora di essenze verdi, secondo un progetto *di massima* da sottoporre al parere della Commissione per la Qualita' Architettonica ed il Paesaggio.

4 L'Ufficio Tecnico Comunale, accertato il non rispetto del presente articolo, puo' emettere provvedimento circa il ripristino delle condizioni di decoro con opere e costi a carico dei soggetti proprietari del lotto.

CAPO 4.C - DISTANZE

Art. 76 - Indice di visuale libera

1 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento e nella generalità dei casi, il rispetto dell'indice di visuale libera è sempre prevalente sulle norme inerenti le distanze che seguono. Ove non espressamente specificato nelle norme di ambito, l'indice di visuale libera deve essere sempre maggiore o uguale a 0,5.

2 L'indice di visuale libera e le norme inerenti le distanze che seguono si applicano anche nei confronti delle aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art.11) e delle aree per attrezzature e spazi collettivi (art 12).

Art. 76.a - 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. 0,90;
- gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50;
- le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50.

3 La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

Art. 76.b - 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 interrato), per le *infrastrutture* e per i *manufatti diversi*.

Art. 76.c - Distanza dal confine di proprietà (Dc)

1 Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento 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 Negli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m.5,00; se le distanze preesistenti sono inferiori a m.5,00 si applica una distanza minima non inferiore a m.1,50, nè inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di m.10,00 tra pareti finestrate;

5 Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di Ricostruzione, Ampliamento sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

Art. 76.d - 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.

2 Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente art. 76.c; valori inferiori non sono mai ammessi.

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. 76.e - 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. 76a.

5 La distanza fra una parete di un edificio e una parete antistante di un altro edificio o del medesimo edificio che ha di fronte deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

6 Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:

De = valore preesistente.

7 Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia:

De maggiore o uguale al valore preesistente.

8 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00:

De maggiore o uguale a m. 10,00.

9 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 maggiore o uguale a mt. 10,00,

De maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.

10 Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

11 Nei casi di cui ai commi 7, 8 e 9 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.

12 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. 76.f - Deroghe alle distanze

1 Le norme di cui ai precedenti Artt. 76b, 76c e 76d 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 Per le seguenti opere la distanza minima Dc e Ds è di m.1,50 ovvero è possibile l'edificazione a confine a condizione che sia presentato il nulla-osta da parte dei confinanti:

- impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti alla data di approvazione del presente RUE (quali centrali termiche, centrali di condizionamento, impianti di depurazione delle acque di scarico, impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici, ecc...);
- antenne, ciminiere, insegne, indicatori;
- arredi esterni realizzati senza sottofondazione e non in muratura (quali tralici, pergolati, chioschi, gazebo, tettoie, pensiline, cassette in legno, ecc..), serre a carattere stagionale e periodico, muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne, tende pensili e autoportanti, quando abbiano altezza superiore a quella massima prescritta per la recinzione e comunque non superiore a m.3,00;
- porticati e tettoie di altezza non superiore a m.3,00 e destinati a ricovero di vetture o motocicli di addetti e clienti negli edifici con destinazione produttiva, alberghiera, commerciale all'ingrosso, agricola;
- ascensori a servizio di edifici esistenti alla data di approvazione del presente RUE;
- scale e rampe di accesso al piano rialzato o al primo piano qualora prive di vani sottostanti;
- parti a sbalzo degli edifici (quali sporti di gronda, balconi, logge, pensiline, ecc..) qualora aggettanti oltre 1/3 della distanza minima di edificazione degli edifici.
- alberi di non alto fusto definiti dall'art.892 del Codice Civile, restando le altre distanze previste dalla stessa norma;

3 Per le seguenti opere è consentita la edificazione fino a confine:

- impianti tecnici di carattere pubblico a servizio del territorio;
- cabine per impianti tecnologici (quali cabine elettriche, telefoniche ecc..) ad uso pubblico;

5 Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di Piani urbanistici attuativi con specifiche previsioni planivolumetriche.

TITOLO 5 – PROGETTI E PROGRAMMI PUBBLICI – STRUMENTI ATTUATIVI**Art. 77 - 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 al D.lgs. 163 del 12/04/2006 e al relativo regolamento di attuazione.
3. Gli Uffici Comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.
4. E' fatto salvo quanto previsto dall'art.7 della L.R. 31/02 ".....Le opere del presente articolo sono approvate previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica".
5. 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 ed impianti eseguiti, costituisce atto equivalente all'agibilità delle opere.

Art. 78 - 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.

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**Art. 79 – 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 Sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i.; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno della zona territoriale omogenea A 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;

o) schema di convenzione.

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 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 possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

a) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

- b) 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.
 - c) 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.
 - d) Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.
 - e) Parere preventivo dell'Azienda USL, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 4/5/1982 n.19 e succ. modificazioni
 - f) 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. 80 - Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIA)

1. Nei casi esplicitamente richiesti dalle presenti norme, si dovrà anteporre all'intervento edilizio diretto un Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) che avrà valore di Piano Urbanistico Attuativo, la cui approvazione avverrà con delibera di Consiglio Comunale, e non è soggetto alla programmazione nel POC. Per la procedura di valutazione del PIA si richiamano le disposizioni di cui all'art.81, commi dal 3 all'10, del presente RUE.

1.2. I Piani di Investimento in Azienda Agricola 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 relativi certificati 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/si presenta il relativo titolo abilitativi edilizio;
- 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;

- l) condizioni di commercializzazione previste;
- m) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
- n) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
- o) 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.
- p) documentazione relativa all'eventuale possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.lgs. 29/03/2004 n.99;

2. 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.

Art. 81 – 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.89), 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;
 - a) 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;
 - b) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 5 dell'art. 79.

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.

5.bis. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esprime il proprio parere nel limite delle proprie competenze definite dall'art. 85 del presente RUE.

6. 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;
- d) richiede alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio il parere previsto.

7. Entro il termine di giorni 15 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

8. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

9. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5, provvede:

- a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

10. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

Art. 82 – 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. 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. 83 – Approvazione e validità dei PUA

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi. Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.
2. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
3. I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
4. I PUA che comportino varianti al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R 20/2000..
5. Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.
6. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi
7. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.

8. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

9. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

10. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile 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 50% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile del Settore autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione.

TITOLO 6 - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI**Art. 84 - 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.

2) Operatività dello Sportello Unico per l'Edilizia

La Giunta comunale, con propria deliberazione, provvederà entro 30 giorni dalla approvazione del presente atto, 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.

Art. 85 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**1) istituzione della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

Quale organo consultivo dello Sportello Unico per l'Edilizia è istituita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, cui spetta l'emanazione dei pareri obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.

La Commissione è istituita ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 e sulla base dei criteri fissati dall'Allegato alla Delibera di Giunta Regionale n.1676 del 20/10/2008

Nell'allegato alla delibera Regionale n.1676 del 20/10/2008 sono indicate le modalità di istituzione della Commissione

In aggiunta alle competenze sopra indicate, previste espressamente dall'art. 3 L.R. 31/2002, è assegnato alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio il compito di esprimere pareri obbligatori, ma non vincolanti, su:

- a. Strumenti urbanistici attuativi;
- b. Interventi soggetti a permesso di costruire;
- c. Interventi per i quali il parere è obbligatorio per legge o in applicazione di altri regolamenti comunali;

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, a giudizio del responsabile del Procedimento, può anche esprimere pareri sui progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può anche essere istituita a livello sovracomunale.

2) composizione della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

La Commissione in oggetto costituisce organo permanente, a carattere esclusivamente tecnico, i cui componenti debbono possedere una elevata competenza e specializzazione.

Essa è composta da un numero di membri non inferiore a tre e non superiore a sette, espressione delle seguenti professionalità: architetti, ingegneri, geologi, geometri, urbanisti, esperti in ideazione e arredo degli spazi urbani, esperti in materia di tutela ambientale.

3) modalità di funzionamento della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

La Commissione, all'atto del suo insediamento, nominerà al suo interno il proprio presidente, e chiederà allo Sportello Unico per l'Edilizia di incaricare delle funzioni di segretario un funzionario ad esso applicato.

La Commissione provvederà, altresì, a stabilire le modalità del suo funzionamento nel rispetto delle sottoindicate regole generali:

- la commissione si riunisce di norma ogni tre settimane ;
- i pareri vanno resi entro sette giorni dalla data della prima convocazione;
- i verbali della commissione sono sottoscritti dal presidente e dal segretario.

La commissione entro 180 giorni dal suo insediamento redige ed approva, con il contributo del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per la emanazione dei suoi pareri.

Il documento guida approvato dalla commissione viene trasmesso al Responsabile dello

Sportello Unico per l'Edilizia che ne curerà le forme di pubblicità.

I pareri della Commissione sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed il loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, in conformità a quanto disposto nel documento guida.

4) modalità di nomina

La Giunta Comunale nomina la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Nello stesso atto la Giunta Comunale fissa modalità ed entità del compenso.

La Giunta Comunale provvede a sostituire i membri nominati in caso di loro decadenza anticipata.

La decadenza anticipata può verificarsi per: morte, dimissioni, mancata partecipazione a n. 6 sedute consecutive della commissione.

5) durata della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

La durata in carica della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene fissata in cinque anni, decorrenti dal suo insediamento formale.

La Commissione, esaurito questo periodo di durata, continuerà a svolgere le sue funzioni, fino alla nomina dei nuovi componenti; in ogni caso, non oltre 180 giorni dalla scadenza del termine di durata.

Art. 86 - Valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività od al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico una valutazione preventiva sulla ammissibilità della iniziativa, che intende realizzare.

2. La richiesta dovrà essere corredata con una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente:

- Una dichiarazione con la quale il progettista abilitato accerta la conformità del rilievo presentato al precedente stato di fatto legittimato, alle norme di sicurezza ed igienico sanitarie;
- il sito in cui realizzare l'intervento e la estensione dell'area interessata;
- rispetto ai vincoli, l'assenza o la presenza di vincoli. In questo secondo caso va detto di che tipo sono e come vengono rispettati;
- rispetto alla categoria d'intervento ne va specificata la tipologia attraverso una sua descrizione;
- rispetto agli indici urbanistici ed edilizi vanno richiamati quelli da applicare previsti dallo strumento urbanistico e va altresì specificato come vengono rispettati all'interno

- dell'intervento proposto;
- rispetto alle destinazioni d'uso vanno specificate quelle previste per il tipo di intervento che si vuole realizzare;
 - elaborati grafico-planimetrici in idonea scala indicanti lo stato di fatto, di progetto e degli interventi edilizi (con evidenziazione sinottica a colori).
 - documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, nonché dell'area circostante che documenti la presenza degli immobili contermini e la vegetazione preesistente con allegata planimetria indicante i punti di presa;
 - gli elementi necessari ad individuare l'immobile in oggetto;
 - eventuale richiesta ed identificazione delle dotazioni territoriali (parcheggi e verde);
 - richiesta di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme
3. Per quanto attiene ai termini ed alle procedure, si rinvia all'art. 16 della L.R. 31/2002, precisando che la valutazione preventiva è inerente ai soli aspetti urbanistico-edilizi e pertanto non risulta vincolante, ai fini del rilascio del permesso di costruire, per quanto attiene a nulla osta, atti di assenso o pareri richiesti dall'iter autorizzativo dell'intervento (USL, VVF, Soprintendenza, Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, ecc.).
4. 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.

Art. 87 – Parere preventivo della Commissione

1. Alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio possono essere richieste su un progetto preliminare valutazioni di massima in merito agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. La Commissione può fornire eventuali indirizzi e suggerimenti per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo può essere richiesto per gli interventi per i quali è obbligatorio il parere ai sensi del presente RUE, oltre che per i PUA di iniziativa pubblica e privata.
3. La richiesta di parere, corredata dagli elaborati tecnici necessari alla comprensione degli aspetti compositivi e architettonici degli interventi è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia.
4. Il parere preventivo è rilasciato dalla Commissione entro sessanta giorni dalla richiesta, e ad essa possono essere associate eventuali valutazioni da parte del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia.
5. Le valutazioni espresse con il parere preventivo sul progetto preliminare vincolano la Commissione, in rapporto al livello di definizione, nel successivo esame del progetto

definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi della vigente normativa e fermo restando che detto parere non comporta, di per sé, autorizzazione ad edificare. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, fatte salve modificazioni che intervengano negli strumenti urbanistici e nella normativa.

Art. 88 – Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette

1. Ad eccezione dei casi di cui all'art.91 del presente RUE, 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 San Polo d'Enza 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. In applicazione all'art.7 della L.R.n.31/2002, 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 eseguirsi da 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, da parte del progettista, di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

Art. 89 – 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 istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

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), f) e g) 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.445.

Nei casi f), g) si procederà alla verifica dell'autocertificazione presentata. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativi dichiarata autentica.

Nei casi in cui la facoltà derivi da poteri atipici conferiti dal titolo e comunque non compresi nell'elenco di cui al comma 1 è fatto obbligo di allegare alla domanda copia del titolo dichiarata autentica.

Art. 90 - Ambito di applicazione dei titoli abilitativi

La disciplina dei titoli abilitativi, l'identificazione delle tipologie di interventi assoggettati a Denuncia di Inizio Attività obbligatoria e a Permesso di Costruire, nonché l'individuazione dell'attività edilizia libera, sono stabilite, nel rispetto della L.R. n.31/2002, da specifica Deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 91 - 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 compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs.n.42/2004, 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
- l'inserimento degli elementi di arredo di cui all'art. 19 delle "Definizioni".
- Le attività definite con specifica Deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del precedente art. 90.

2. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a titolo autorizzativi 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. Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi, il rispetto delle normative igienico sanitarie e del codice della strada, vigenti in materia.

Art. 92 - Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi definiti con specifica Deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del precedente art. 90.

2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 54 della D.Lgs. n 267/2000, per l'esecuzione dei lavori non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte. Le opere stesse dovranno comunque essere regolarizzate, dal punto di vista della vigente disciplina edilizia, nel tempo strettamente necessario per la redazione dei progetti e per la predisposizione degli atti conseguenti.

Art. 93 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire é 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 sulla base di un progetto inserito nei propri strumenti di programmazione e di norma già approvato e finanziato, 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.

Art. 94 - 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 degli appositi fac-simili. Nelle more dell'emissione dell'atto di coordinamento tecnico di cui al 4° comma dell'art. 6 della L.R. n° 31 del 25/11/2002, detti fac-simili di richiesta vengono predisposti ed aggiornati dallo Sportello Unico ed approvati dal Responsabile dello stesso. La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente e deve essere accompagnata dalla ricevuta del versamento dei diritti fissi di segreteria connessi all'istruttoria.

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, ai sensi della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, asseveri la rispondenza del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al RUE e, ove del caso, al POC e al PUA, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto all'ultimo stato autorizzato.

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, diversamente lo Sportello Unico per l'Edilizia ne curerà la richiesta e l'acquisizione.

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 responsabile del procedimento, può richiedere, una sola volta, documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o

che questa non possa acquisire autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma 8, in tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista è inammissibile, pertanto 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 ed archiviata.

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. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il SUE verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
- c) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;
- d) che il progetto sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie.

8. 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, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il termine di sessanta giorni.

9. I termini di cui ai commi 5 e 8 del presente articolo, sono raddoppiati per i seguenti progetti, in quanto, per la loro particolare complessità, appare necessaria una istruttoria più approfondita:

- progetti di intervento all'interno di ambiti CS, NS e ES, comportanti demolizione con ricostruzione di un numero di unità immobiliari superiore rispetto al numero precedente;
- progetti comportanti la realizzazione di una superficie utile superiore a mq. 500 e/o a n. 8 unità immobiliari

10. 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 (ora D.Lgs.42/04 e s. m. e i.).

11. 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 per la qualità architettonica ed il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione.

12. 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.

13. Completata l'istruttoria di cui ai precedenti commi, il responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

14. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, é adottato dal Responsabile del SUE, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 13, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 10, e potrà essere ritirato previa corresponsione del contributo di costruzione quantificato dal responsabile del procedimento, nel rispetto delle modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale. All'atto del ritiro dovrà essere prodotta copia dell'atto che attesta il titolo ad intervenire.

Entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della notifica, il titolare o suo delegato, deve presentarsi per il ritiro del provvedimento, decorsi i quali il responsabile dello Sportello Unico, con apposito provvedimento, dichiarerà l'atto decaduto e provvederà alla sua archiviazione. Il termine di cui sopra, su motivata istanza dell'interessato, potrà essere prorogato una sola volta per un uguale periodo.

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.

15. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende accolta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.13.10 della L.R.n.31/2002.

16. 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. 95 - 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.

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.

Art. 96 - 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 SUE 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 degli articoli 28, 29 e 30 della L.R.31/2002 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. In entrambi i casi, decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita e pertanto dovrà essere inoltrata nuova istanza autorizzativa per le opere ancora da eseguire che

saranno soggette all'aggiornamento del contributo di costruzione.

4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune secondo le modalità di cui al successivo art.105.

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 cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Sportello Unico, ai sensi del D.M. 14/09/2005;
- di depositare, prima o contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge Ex 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 eventuali caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, materiali e dettagli di urbanizzazione ed arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo della costruzione solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione necessaria 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.

9. il Permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali i successori e gli aventi causa del titolare dovranno richiederne allo Sportello Unico la voltura entro trenta giorni dal verificarsi del trasferimento del titolo abilitativi tramite la presentazione di Denuncia di Inizio Attività.

Alla richiesta dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, copia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatta nelle forme di legge.

Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta al nuovo titolare e per opportuna conoscenza al precedente titolare.

In conseguenza della volturazione non si modificano in alcun modo i termini di validità, di decadenza nonchè gli obblighi previsti per il titolo abilitativi originario, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi di legge.

Art. 97 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività gli interventi definiti con specifica Deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del precedente art.lo 90.
2. Possono inoltre essere attuati con denuncia di inizio attività gli intervenuti di trasformazione edilizia specificatamente individuati dal POC, limitatamente agli ambiti NU e ASP, per i quali il PUA, definendone le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche, formali e costruttive, ne decide l'attuazione mediante DIA ai sensi dell'art.9 della L.R.n.31/2002.

Art. 98 – Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia, accompagnata dalla documentazione di cui all'art. 99 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 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, secondo le modalità stabilite del presente RUE.

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 o suo delegato, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede:

- a) A verificare la completezza della documentazione presentata;
- b) Ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dall'art. 90
- c) A verificare la correttezza di calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento dell'importo corrispondente.

Entro il medesimo termine di trenta giorni al responsabile dello sportello unico per l'edilizia o suo delegato è consentito anche effettuare un primo controllo di merito dei contenuti

dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività.

10. Il responsabile dello sportello unico o suo delegato, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'incompletezza della documentazione presentata, 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 archiviata d'ufficio. Qualora il responsabile accerti la non ammissibilità della denuncia, notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

Art. 99 - Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e al permesso di costruire

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) documentazione catastale costituita da estratto autentico di mappa, visura catastale al NCT e NCEU, 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 può essere costituita da estratto di mappa e misura catastale certificate e convalidate con firma e timbro del progettista);
- d) estratto della cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC, e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo), con individuazione dell'area o degli immobili oggetto dell'intervento;
- e) scheda del terreno;
- f) relazione tecnica illustrativa descrittiva, asseverata redatta dal professionista abilitato ai sensi dell'art.481 del Codice Penale e redatta secondo la modulistica fornita dal S.U.E. nella quale si dichiara la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, alle norme di sicurezza, alle norme igienico sanitarie, alla valutazione preventiva ove richiesta e alla normativa tecnica di cui al D.M. 14/09/2005 "norme tecniche per le costruzioni";
- g) Rilievo fotografico, a colori, di formato non inferiore a 10 X 15, di contesto e di dettaglio, relativa 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;
- h) 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 Art. 7.
- i) attestazione di versamento dei diritti di segreteria;

Nei casi previsti, alla richiesta devono inoltre essere allegati i seguenti documenti:

- j) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, nei casi di nuove costruzioni o ampliamento;
- k) determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione in caso di Denuncia di inizio attività;
- l) attestazione di versamento degli oneri dovuti per la denuncia di inizio attività;
- m) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sui beni culturali per i quali sia intervenuta la notifica della dichiarazione prevista; dal D.lgs. 42/2004 e s. m. e i., ovvero sia stato comunicato l'avvio di procedimento di dichiarazione;
- n) 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;
- o) 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;
- p) progetto del verde, cui andrà allegata copia della planimetria di rilievo e di progetto;
- q) parere preventivo dell'ENEL, nel caso di interventi che comportino un significativo incremento di fabbisogno energetico;
- r) domanda di autorizzazione allo scarico (su apposito modulo predisposto) per le acque reflue domestiche non recapitanti in pubblica fognatura, ai sensi del D.Lgs.152/06 e successive modificazioni o estremi dell'autorizzazione esistente, cui andrà allegata copia della planimetria di rilievo e di progetto;
- s) 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;
- t) eventuali altri provvedimenti abilitativi e autorizzazioni richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato;
- u) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti;
- v) schema di atto unilaterale d'obbligo o schema di convenzione, in duplice copia, nei casi previsti dal presente RUE o dal PSC
- w) schema di atto d'obbligo per la cessione delle aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nei casi di intervento edilizio diretto.
- x) schema di convenzione nel caso di edilizia abitativa convenzionata art.30 della L.R.31/02;
- y) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria redatto secondo i prezzi della CCIAA di Reggio Emilia redatto da tecnico abilitato;
- z) in relazione allo specifico intervento e quando siano necessari, il soggetto avente titolo, dovrà allegare alla documentazione che ricostruisca le modificazioni (interventi edilizi su edifici esistenti, frazionamenti catastali....) dalla data di adozione del PSC fino al momento della richiesta. Tale documentazione, costituita anche 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: lo stato di fatto dell'area e/o dell'edificio alla data di adozione del PSC, le modificazioni intercorse in data successiva (frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione, ed eventuale asservimenti);

- aa) Progetto esecutivo ai sensi dell'art.93 DPR 380 del 2001 in applicazione del DM 14/09/2005 "norme tecniche per le costruzioni" composto da elaborati grafici esaurienti per planimetrie, piante, prospetti e sezioni, relazione tecnica, fascicolo dei calcoli delle strutture con allegata una relazione sulla fondazione corredata da grafici e da documentazioni necessari, nei quali devono essere illustrati i criteri seguiti nella scelta del tipo di fondazioni, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno/opera di fondazione.
- bb) Eventuale richiesta di autorizzazione del passo carraio o autorizzazione del passo carraio qualora la competenza al rilascio sia diversa da quella comunale.

2. 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.

3. 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

4. Alla denuncia o richiesta di permesso devono essere allegati gli elaborati di progetto. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4.

5. 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.E..

6. 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 quant'altro

- possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra 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, della relativa superficie utile e superficie accessoria, della dimensione delle aperture, dei rapporti di illuminazione ed aerazione 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 evidenzia con idonee grafie le parti da demolire (colore giallo), quelle da costruire (colore rosso), quelle da sostituire o da consolidare (colore verde);
 - d) pianta dei coperti con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché 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 (colore giallo), quelle da costruire (colore rosso), quelle da sostituire o da consolidare (colore verde);
 - 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; per interventi sull'esistente i prospetti indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (colore giallo), quelle da costruire (colore rosso), quelle da sostituire o da consolidare (colore verde);
 - 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) 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;

f)) eventuale richiesta di apposizione segnaletica di passi carrai.

7. Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati di cui al comma precedente.

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

8. Per gli interventi su edifici tutelati ai sensi dell'art.39 del RUE, gli elaborati di progetto, oltre agli elementi sin qui descritti, devono contenere:

- a) rilievo dell'unità edilizia in scala 1:200 su cui si chiede di intervenire con l'individuazione degli edifici adiacenti e la loro destinazione d'uso;
- b) 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;
- c) Piante di tutti i piani dell'unità edilizia in scala 1:50, (comprensivo del piano di copertura, sottotetti e scantinati) debitamente quotate, con l'indicazione delle destinazione d'uso dei singoli locali, della relativa superficie utile e superficie accessoria, della dimensione delle aperture, dei rapporti illuminanti ed aerazione naturale;
- d) Sezioni dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specifichino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture,
- e) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, **accompagnato** con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
- f) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- g) 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.
- h) per interventi su immobili posti in zona assoggettata a tutela paesaggistica ed ambientale ex Titolo II del D.Lgs. n° 490/1999 (D.lgs 42/04 e s. m. e i.):
 - Relazione paesaggistica ambientale, redatta in conformità a quanto stabilito dal D.P.C.M. 12/12/2005, prodotta in numero minimo di **3 5** copie per l'inoltro della stessa alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia-Bologna per l'eventuale esercizio del potere statale di annullamento dell'Autorizzazione paesistica ex art. 151 del D. Lgs. n° 490/1999.
- i) Parere/Nulla osta dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo;

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

9. 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 inoltre contenere:

- a) planimetria con esatta delimitazione dell'azienda agricola, e indicazione delle superfici;
- b) relazione agronomica indicante: 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, ovvero autocertificazione resa ai sensi di legge;
- 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);
- b) Certificato storico catastale;
- c) 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;
- f) 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;
- g) 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, tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche, nere e produttive e dei sistemi di stoccaggio e smaltimento, screening o studio di impatto ambientale di cui alla L.R. n.9/1999, per gli interventi soggetti al relativo procedimento di VIA;
- h) Richiesta di parere del servizio competente dell'AUSL 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 (L.R. n.31/2002 art.li 33 comma 5 e 41 comma h-bis).

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

10. 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 del Servizio competente dell'A.U.S.L. 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 (L.R. n.31/2002 art.li 33 comma 5 e 41 comma h-bis);

- 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 e nere 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;
 - Tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche, nere e produttive e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- 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 segnalazione secondo i simboli grafici di prevenzione incendi del DM 30.11.83
 - per 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 o 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;

- 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 dell'art.269 del D.lgs 152/06, 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 e D.lgs 152/06 parte seconda, 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. 100 - Attività di controllo in corso d'opera e finale sui progetti e sulle opere

1) Denuncia di Inizio Attività.

- a. Entro i 30 giorni dalla data di presentazione della DIA il Responsabile dello Sportello Unico, o suo delegato, provvede al controllo formale previsto dall'articolo 11 comma 1 della L.R. 31/2002, inoltre gli è consentito procedere ad un primo controllo di merito e ove si riscontrino condizioni ostative concernenti gli aspetti edilizi o urbanistici, comunicare la sospensione del termine per l'inizio dei lavori.
- b. Il Responsabile dello Sportello Unico, o suo delegato, provvede al controllo, previsto dall'articolo 11 comma 3 della L.R.31/2002, di merito dei contenuti dell'asseverazione e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato, di norma in corso dei lavori o entro il termine di dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori, o, in assenza entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nella denuncia stessa, 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.

Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.

- c. Il controllo di cui alla precedente lettera b., dovrà essere effettuato obbligatoriamente all'interno di un campione del 30% determinato con una scansione di un intervento ogni tre pratiche registrate al protocollo ufficiale,

lasciando comunque al responsabile del SUE la facoltà di disporlo comunque ogni qualvolta lo valuti opportuno e necessario, per tipologia delle opere o per problematiche inerenti la sicurezza o quant'altro;

2) Permesso di Costruire.

a. Il Dirigente preposto allo Sportello Unico, o suo delegato, provvede al controllo, previsto dall'articolo 17 della L.R.31/2002, di corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al Permesso di Costruire, in corso d'opera.

b. Il controllo dovrà essere effettuato all'interno di un campione di almeno il 20% determinato con una scansione di un intervento ogni cinque pratiche registrate al protocollo ufficiale.

Il controllo dovrà essere obbligatoriamente effettuato per le seguenti tipologie di Permesso di Costruire: nuove costruzioni, interventi in centro storico, interventi su beni vincolati e Permessi di Costruire per opere di lottizzazioni.

Il Responsabile del SUE ha comunque la facoltà di disporre il controllo ogni qualvolta lo valuti opportuno e necessario, e comunque per tutti i casi di interventi attuati a seguito del formarsi del silenzio assenso sulla domanda di Permesso di Costruire.

3) Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

a. Il Dirigente preposto allo Sportello Unico, o suo delegato, può provvedere al controllo finale sull'opera eseguita, previsto dall'articolo 22 della L.R.31/2002, nei casi espressamente previsti dalla legge.

b. Il controllo è comunque obbligatorio per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con specifico atto della Giunta Regionale;

4) Per i permessi di costruire e le DIA in sanatoria e per le sanzioni da applicare si rimanda al titolo IV del testo unico nazionale.

5) Per l'esecuzione dei controlli in corso d'opera e finali il responsabile dello sportello unico può avvalersi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui al presente RUE.

Art. 101 - 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;

Nell'ipotesi di cui alla precedente lettera b) l'istanza di riesame deve obbligatoriamente essere presentata nei termini di legge e indicare puntualmente:

- le disposizioni di legge violate;

- i riferimenti dello strumento urbanistico o di pianificazione con il quale si ritiene che il titolo abilitativo sia in contrasto e una specifica relazione che dettagli 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 si dovrà procedere all'annullamento 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 in merito espresse dal Responsabile del SUE.

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

Art. 102 - 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), f) , definite come variazioni essenziali all'art. 104 del presente RUE, ovvero modificano 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 dalla vigente normativa e 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. 103 – 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 degli ambiti CS, NS, ES, di cui al presente RUE);
 - b) comportino scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie complessiva fino ai limiti stabiliti all'art.104. comma 1, lettere b), c) e d) 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 alla normativa vigente ed al presente RUE;
3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativi.

Art. 104 – 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 nei casi di cui al comma 1 dell'art.28 della L.R.n.31/2002;
 - 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 superficie utile superiori a 100 mq.;
 - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
 - f) 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. 102 del presente RUE;
 - b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dall'art.103 del presente RUE;
 - c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

Art. 105 – Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare, entro quindici giorni, allo

Sportello Unico per l'edilizia la data dell'effettivo inizio dei lavori a mezzo raccomandata, via fax o consegna a mano, utilizzando di norma l'apposito fac-simile predisposto dal Comune.

2. La comunicazione deve essere sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice.

3. 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, DURC dell'impresa.

4. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sicurezza. Qualunque variazione degli incaricati deve essere comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni. Nella comunicazione deve essere inoltre eventualmente indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.

Art. 106 – 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 Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività e comunque dovranno essere concordati con lo Sportello Unico.

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. Le pannellature a protezione dei fabbricati potranno recare messaggi pubblicitari da autorizzare e tariffare a norma del vigente Regolamento comunale sull'imposta di pubblicità e pubbliche affissioni.

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, ove siano previste alterazioni della proprietà pubblica. 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. 107 – Documentazione di cantiere.

1. 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.

2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del Permesso di Costruire o Denuncia 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.

3. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

4. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, si applicano le procedure previste dalle vigenti normative e dal presente RUE.

5. 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.

6. 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.

Il titolare del permesso di costruire o della DIA, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne lo Sportello Unico, che a sua volta richiederà l'intervento degli enti competenti.

I lavori, per la parte iinteressante dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 108 – 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 con le modalità previste dalla vigente normativa in materia, in particolare dall'art.41 del DPR n.380/2001 nel testo vigente.

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.F – CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Art. 109 – Comunicazione di fine lavori

1. Entro i quindici 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; la comunicazione, redatta come da apposito fac-simile, dovrà pervenire mediante raccomandata o mezzo fax o mediante consegna a mano e dovrà essere debitamente firmata dal titolare del permesso o della denuncia, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.

2. Ai fini del rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo delle opere strutturali portanti, ove previsto dalle disposizioni vigenti in materia;
- b) certificato finale di prevenzione incendi, o, in mancanza del certificato, copia della

- richiesta di collaudo, presentata ai VV.FF., oppure dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del Permesso di Costruire 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. 110 - 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 o, ove presente, autorizzazione allo spandimento dei liquami sul suolo, ai sensi della L.R.50/95;
- i) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;

- l) documentazione fotografica rappresentativa dello stato finale dell'opera eseguita (foto a colori, formato minimo 10 X 15).
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, prevista all'art.20 comma 4 della L.R.n.31/2002, limitatamente agli interventi non soggetti alla certificazione comunale della conformità edilizia, saranno individuate forme semplificate di predisposizione della scheda tecnica descrittiva individuate dalla medesima deliberazione.
7. Ai fini della corretta compilazione della scheda tecnica, lo sportello unico per l'edilizia fornirà 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, sono definite con deliberazione della Giunta Regionale.

Art. 111 – 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.109 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.
5. Il Certificato di conformità edilizia e agibilità va richiesto di norma per l'intero intervento

oggetto del titolo abilitativo indipendentemente dal numero delle unità immobiliari presenti; è ammessa anche la richiesta di Certificato di conformità parziale per una o più unità immobiliari quando le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite e siano rispettate le condizioni igienico-sanitarie atte a garantire la salubrità dei locali, nonché eventuali specifiche condizioni contenute nel titolo abilitativo.

6. 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. 112 – 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 certificato 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.

2. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.

3. I controlli sull'opera eseguita sono quelli previsti dall'art.100 del presente RUE;

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 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.113 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 dall'art.112 del presente RUE.

Art. 113 - 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 m.2,70)
- 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. 114 - 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 ed agibilità, può istituire l'elenco dei tecnici verificatori.

2. Possono far parte dell'elenco i tecnici della Pubblica Amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi ordini o collegi professionali, che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire.

3. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per la qualità

architettonica e il paesaggio.

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;

6. Lo sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con il Dipartimento di prevenzione dell'azienda USL o con strutture pubbliche e private tecnicamente qualificate, per le medesime finalità.

Art. 115 - Pubblicità dei titoli abilitativi

1. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire é data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio per quindici giorni successivi. Gli estremi del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente RUE.

2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti dei permessi di costruire rilasciati e delle denunce di inizio attività presentate, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

TITOLO 7 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 116 – 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, dalle norme del PSC, distintamente per gli ambiti urbani consolidati AUC, per gli ambiti urbani da riqualificare AR, per gli ambiti per i nuovi insediamenti NU, per gli ambiti specializzati per attività produttive ASP e per gli ambiti di valorizzazione.

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 NU, AR, ASP e ambiti di valorizzazione, 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 all'art.116 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 la 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 dal Consiglio Regionale, ai sensi dell'art. 28 della L.R.n.31/2002, tenendo conto della possibilità per i PTCP di individuare diversi ambiti sub-provinciali, in relazione:

- all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- alle caratteristiche geografiche e socioeconomiche dei Comuni;
- ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;
- 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. 117 - MODALITÀ DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1 In relazione agli obiettivi del PSC ed in conformità alle disposizioni ed ai criteri regionali di cui alle Delibere C.R. n.849 e 850/1998 e alla Del.G.R. n.21/2001 si applicano le riduzioni nel calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, in base alle condizioni di cui agli art.30, 31 e 32 della L.R.n.31/2002, secondo i criteri approvati dal Consiglio Comunale ai sensi del comma 2 che segue e con la precisazione che non possono essere cumulate per lo stesso intervento edilizio riduzioni in misura superiore al 75% del totale.

2 Il Consiglio Comunale con apposito atto deliberativo stabilisce i criteri di applicazione delle riduzioni del contributo di costruzione, anche definendo ulteriori casi di riduzione del contributo di costruzione in attuazione a specifici obiettivi definiti dal RUE o da normative regionali o nazionali.

TITOLO 8 – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 118 – REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

1. Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della denuncia di inizio attività sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici da definirsi dal RUE, secondo quanto previsto dagli atti di indirizzo e coordinamento di cui all'art.34 comma 1 della L.R.n.31/2002.

2. Fino all'approvazione da parte del Consiglio Regionale dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico di cui all'art.34 comma della L.R.n.31/2002 fungono da requisiti tecnici i requisiti obbligatori e volontari contenuti nelle deliberazioni della Giunta Regionale n° 593 del 28/02/1995, n° 268 del 22/02/2000 e n° 21 del 16/01/2001, integrati e specificati come di seguito:

ALLOGGI NEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

Negli edifici di nuova costruzione e per i successivi interventi sui medesimi, le unità immobiliari devono possedere una superficie minima utile pari a 28 m².

Sono inoltre prescritti i requisiti minimi degli alloggi di seguito specificati:

Ogni alloggio deve avere le seguenti dotazioni e dimensioni minime:

- a) una cucina;
- b) una stanza di soggiorno, anche comprendente la cucina;
- c) una stanza da letto singola, per gli alloggi di superficie (Su) inferiore a mq.45;
- d) una stanza da letto doppia, per gli alloggi di superficie (Su) compresa tra mq.45 e 60;
- e) due stanze da letto, di cui almeno una doppia, per gli alloggi di superficie (Su) superiore a mq.60;
- f) un servizio igienico comprendente lavabo, w.c., bidè, vasca da bagno o doccia;
- g) un locale cantina di almeno mq 4; (potrà anche essere accorpato al locale garage, che in questo caso avrà una superficie minima di mq 15+4). Nel caso di ristrutturazione edilizia il locale cantina di 4 mq, nell'impossibilità di reperire tale superficie, può essere sostituito con altro locale accessorio;
- h) la stanza di soggiorno deve avere superficie non inferiore a mq.14;
- i) ad ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile (Su) non inferiore a mq.14 per i primi 4 abitanti e mq.10 per ciascuno dei successivi abitanti. Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili nell'alloggio, si presume che ad ogni stanza da letto doppia corrispondono 2 abitanti e ad ogni stanza da letto singola corrisponda un abitante;
- l) gli alloggi di superficie (SU) superiore a mq.60 devono avere affaccio su due fronti dell'edificio;
- n) gli alloggi monostanza, per una persona, devono avere superficie (Su) non inferiore a mq.28 e, per 2 persone, non inferiore a mq.38. Queste tipologie di alloggio non dovranno superare di norma il 25% del totale delle unità abitative previste.

Sono fatti salvi i requisiti particolari previsti dalle norme vigenti per gli alloggi compresi in interventi di edilizia abitativa sovvenzionata, convenzionata, agevolata.

Art. 119 – SANZIONI

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 50 euro a 500 euro, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. I limiti minimo e massimo della sanzione di cui al precedente comma 1 possono essere adeguati ogni 2 anni mediante Deliberazione di Consiglio Comunale.
3. Competente ad irrogare la sanzione è il Responsabile del S.U.E..

Art. 120 – TOLLERANZE

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte dal progetto.

2. La tolleranza costruttiva di cui sopra non è applicabile nei seguenti casi:

- a) distanze minime tra edifici;
- b) distante dai confini;
- c) allineamento tra fabbricati;
- d) dimensioni lineari minime dei locali;

3. La tolleranza costruttiva non è ammessa in interventi su edifici vincolati dalla legge 1089/39 oppure dalla legge 1497/'39, ed in edifici assoggettati al vincolo di restauro e risanamento conservativo in base alle normative urbanistiche vigenti.

Art. 121 – MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è consigliato l'uso della modulistica-tipo predisposta dallo Sportello Unico.