



**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI  
DI**

**Castenaso, Ozzano dell'Emilia, San Lazzaro di Savena  
Provincia di Bologna**

**COMUNE DI CASTENASO**

**RUE**

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

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

---

**NORME – PARTE I**

---

**Elaborato Ca.RUE.N.I**

Adozione D.C.C. n.34 del 21/05/2008	Approvazione D.C.C. n.2 del 14/01/2009
-------------------------------------	--

---

**il Sindaco**

Maria Grazia BARUFFALDI

**l'Assessore all'Urbanistica**

Maurizio PIRAZZOLI

**il Segretario Generale**

Valeria BOSCHI

**il Responsabile Area Tecnica**

Monica CESARI

**Responsabili di progetto:**

Rudi Fallaci (Tecnicoop soc. coop)

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl )

**Comune di Castenaso Area Tecnica:**

Monica CESARI (Coordinamento)

Angelo PREMI

Maura TASSINARI

Claudia NICODEMO

**Testo coordinato con le modifiche introdotte dalle varianti urbanistiche  
approvate con le seguenti deliberazioni:**

Del CC n.65 del 15/11/2012 – Del CC n.29 del 23/04/2013
---

## GRUPPO DI LAVORO

### ***Responsabili di progetto:***

Arch. Rudi FALLACI (Tecnicoop soc. coop)  
Ing. Roberto FARINA (OIKOS Ricerche)

### ***Tecnicoop soc. coop:***

Arch. Luca Biancucci  
Dott. Paolo Trevisani  
Dott. Agr. Fabio Tunioli  
Arch. Giulio Verdini  
Geom. Sabrina Guizzardi  
Dott.ssa Michela Scapoli  
(elaborazioni cartografiche)

### ***OIKOS Ricerche s.r.l.:***

Ing. Alessandra Carini  
Dott. Urb. Francesco Manunza  
Arch. Elena Lolli  
Geom. Antonio Conticello  
(elaborazioni cartografiche)  
Fabio Molinari  
Ing. Daniela Sagripanti (ValSAT)  
Concetta Venezia (editing)

### ***Ufficio di Piano:***

Arch. Monica CESARI (Coordinamento)  
Geom. Maura TASSINARI  
Arch. Angelo PREMI  
Arch. Claudia NICODEMO

### ***Uffici Tecnici Comunali:***

Ing. Fabrizio Ruscelloni  
Geom. Andrea Matteuzzi  
Geom. Maurizio Bergami  
Geom. Oronzo Filomena  
Dott. Paolo Carini  
Ing. Deborah Cavina  
Geom. Cosetta Giovannini  
Ing. Luca Bellinato  
Geom. Virginia Lodi  
Geom. Leonardo Altilia  
Geom. Fabrizio Lombardo

## **ABBREVIAZIONI**

### Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
S.min	= Superficie Minima di intervento
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P3c	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
P3r	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
U	= Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie)

### Parametri Edilizi

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

### Tipi di intervento

#### Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

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

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

RS = Restauro scientifico  
REC = Ristrutturazione edilizia conservativa  
RT = Ripristino tipologico  
RAL = Risanamento delle aree libere

#### Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

NC = Nuova costruzione  
AM = Ampliamento  
DR = Ricostruzione (previa demolizione)

#### Tipi di intervento non edilizi

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

#### Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

### Varie

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

## **ELENCO DEI TIPI D'USO URBANISTICO**

### **A) FUNZIONE RESIDENZIALE**

- a1**    Residenza
- a2**    Residenza collettiva (non turistica)

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

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

- b1**    Esercizi commerciali di vicinato
- b2**    Pubblici esercizi
- b3**    Studi professionali e uffici in genere,
- b4**    Attività culturali; attività espositive, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
- b5**    Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.
- b6**    Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).
- b7**    Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
- b8**    Attività di parcheggio
- b9**    Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

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

- b10.1**    Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- b10.2**    .Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- b10.3**    Parcheggi pubblici in sede propria
- b10.4**    Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

#### **Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico**

- b11.1**    Medio-piccole strutture di vendita
- b11.2**    Medio-grandi strutture di vendita
- b11.3**    Grandi strutture di vendita
- b12**    Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- b13**    Attività espositive, fieristiche, congressuali.
- b14.1**    Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- b14.2**    Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto
- b15**    Attività sanitarie ed assistenziali
- b16**    Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

### **C) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI**

- c1**    Attività manifatturiere industriali o artigianali
- c2**    Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- c3.**    Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
- c4**    Attività di allevamento industriale
- c5**    Attività estrattive
- c6**    Impianti di produzione e commercializzazione di energia

**D) FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA,**

- d1** Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda,
- d2** Allevamenti aziendali
- d3** Attività aziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici
- d4** Coltivazione in serre fisse
- d5** Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali.
- d6** Impianti aziendali di produzione energetica da biomasse di origine agricola
- d7** Alloggi e strutture per l'agriturismo
- d8** Servizi di giardinaggio; servizi di fornitura e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra

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

- e1** *Attività ricettive alberghiere,*
- e2** *Attività ricettive extra-alberghiere* (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere),
- e3** *Campeggi e villaggi turistici*

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

- f1** Mobilità
- f2** Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- f3** Reti tecnologiche e relativi impianti.
- f4** Impianti per l'ambiente
- f5** Impianti di trasmissione (via etere)
- f6** Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.
- f7** Attrezzature cimiteriali.
- f8** Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
- f9** Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi)
- f10** Attrezzature per la Difesa Nazionale
- f11** Opere per la tutela idrogeologica

## INDICE

### TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

8

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....	8
Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio .....	8
Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	8
Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia .....	8
Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia.....	9
Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali .....	9
Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	10
Art. 1.1.7 – Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) .....	10
Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito .....	11
Art. 1.1.9 - Lettura delle simbologie grafiche .....	11
Art. 1.1.10 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE .....	11
Art. 1.1.11 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate .....	Errore. Il segna
Art. 1.1.12 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 .....	12
CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI.....	13
Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni .....	13
Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato .....	13
Art. 1.2.3 - Impianto.....	13
Art. 1.2.4 - Infrastruttura .....	14
Art. 1.2.5 - Manufatti diversi .....	14
Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili.....	14
Art. 1.2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia.....	15
Art. 1.2.8 - Scomposizione dell'Ue in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni.....	15
Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali .....	17
Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche.....	17
Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione.....	20
Art. 1.2.12 - Esemplificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.9 e 1.2.10.....	20
CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI.....	25
Art. 1.3.1 - Sagoma, sagoma planivolumetrica, Volume totale (Vt), sedime, superficie coperta (Sq), rapporto di copertura (Q) .....	25
Art. 1.3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma .....	25
Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (Sp) e indice di permeabilità (Ip).....	25
Art. 1.3.4 - Quota massima e altezza da terra .....	26
Art. 1.3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv).....	26
Art. 1.3.6 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT) .....	26
Art. 1.3.7 - Superficie utile (Su) Superficie accessoria (Sa) e Superficie Complessiva (SC) .....	26
Art. 1.3.8 – Dotazioni minime e massime di Sa .....	26
Art. 1.3.9 - Superficie di vendita (SV) .....	27
CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI .....	33
Art. 1.4.1 - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT).....	33
Art. 1.4.2 - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF) .....	33
Art. 1.4.3 – Individuazioni cartografiche: sub-ambiti, aree, comparti .....	33
Art. 1.4.4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	33
CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....	37

Art. 1.5.1 - Intervento .....	37
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento .....	37
Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione (alias lottizzazione) .....	38
Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica .....	38
B1 - Interventi edilizi di 'recupero' .....	39
Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO) .....	39
Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS) .....	40
Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo (RRC) .....	41
Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE) .....	42
Art. 1.5.9 - Demolizione (D) .....	43
B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate .....	43
Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS) .....	43
Art. 1.5.11 – Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) .....	43
Art. 1.5.11.bis – Ripristino tipologico (RT) .....	44
Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento di aree libere (RAL) .....	44
B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione .....	44
Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC) .....	44
Art. 1.5.14 – Demolizione con ricostruzione (DR) .....	44
Art. 1.5.15 - Ampliamento (AM) .....	45
Art. 1.5.16 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti .....	45
Art. 1.5.17 – Significativi movimenti di terra (MT) .....	46
Art. 1.5.18 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici .....	46
Art. 1.5.19 - Cambio d'uso (CD) .....	47
CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO .....	50
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio .....	50
Art. 1.6.2 - Uso esistente .....	55
<b>TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DELL’IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO</b>	<b>58</b>
Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio .....	58
<b>TITOLO III – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>60</b>
CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI .....	60
Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti .....	60
Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi .....	61
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi .....	62
Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi .....	63
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r) .....	64
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni .....	66
Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione .....	67
Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione .....	68
CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE .....	69
Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde .....	69
Art. 3.2.2 – Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico .....	70
CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....	71
Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria .....	71



Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale .....	71
Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane.....	72
Art. 3.3.4 – Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali.....	72
Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....	72
Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale.....	74
Art. 3.3.7 - Percorsi pedonali e piste ciclabili .....	74
Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	75
CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI .....	77
Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo .....	77
Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela .....	77
Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela .....	78
Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto.....	78
Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva .....	79
Art. 3.4.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile.....	79
Art. 3.4.7 – Canali di bonifica .....	79
CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO.....	81
Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue.....	81
Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee .....	81
Art. 3.5.3 – Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee .....	82
Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate .....	83
CAPO 3.6 – CIMITERI.....	85
Art. 3.6.1 - Cimiteri .....	85
Art. 3.6.2 – Fasce di rispetto cimiteriale .....	85
<b>TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC</b>	<b>86</b>
CAPO 4.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI.....	86
Art. 4.1.1 – Disposizioni generali .....	86
Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.....	86
Art. 4.1.3 – Destinazioni d'uso e cambi d'uso .....	91
Art. 4.1.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati .....	91
Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico.....	96
Art. 4.1.6 – Corti coloniche integre nella loro configurazione.....	96
CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC).....	97
Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali....	97
Art. 4.2.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati .....	97
Art. 4.2.3 – Ambiti Urbani Consolidati.....	98
Art. 4.2.4 – Disposizioni particolari per gli ambiti urbani consolidati.....	102
Ambito AUC4 (via Strada Comunale Fiumana Sinistra - Villanova) .....	103
Ambito AUC4 (via Galilei 'Mondialgas' - Castenaso) .....	103
Ambito AUC1 (salvaguardia della destinazione a cinematografo) .....	103
CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR).....	104
Art. 4.3.1 – Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....	104
CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE (ASP) E POLI FUNZIONALI (APF) .....	105
Art. 4.4.1 – Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASPn) .....	105

Art. 4.4.2 – Destinazioni d'uso.....	105
Art. 4.4.3 – Interventi ammessi.....	106
Art. 4.4.4 – Disposizioni particolari per gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP1.n) .....	108
Ambito ASP1.1 .....	108
Ambito ASP1.2.....	109
Ambito ASP1.3.....	111
Ambito ASP1.4.....	111
Ambito ASP1.5.....	111
Art. 4.4.5 – Poli funzionali.....	112
CAPO 4.5 – TERRITORIO URBANIZZABILE .....	113
Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	113
Art. 4.5.2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	113
CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI .....	114
Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale .....	114
Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti.....	114
Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....	115
Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati .....	117
Art. 4.6.5 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale .....	119
Art. 4.6.6 – Area per la rilocalizzazione di un'attività di distribuzione di combustibili.....	119
Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per attività espositive, fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili.....	120
Art. 4.6.8 – Attrezzature sportive e ricreative private; recinti e ripari per animali.....	120
Art. 4.6.8bis – Area destinata a Cimitero per animali d'affezione.....	121
Art. 4.6.9 – Impianti di produzione energia e impianti per l'ambiente.....	121
Art. 4.6.10 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi.....	122
Art. 4.6.11 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici .....	122
Art. 4.6.12 – Accordi di Programma già sottoscritti.....	122
Art. 4.6.12 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito .....	122
CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE .....	124
Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari.....	124
Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e usi connessi alle attività agricole.....	125
Art. 4.7.3 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale .....	126
Art. 4.7.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso a1: abitazioni .....	126
Art. 4.7.5 - Interventi di NC, AM, DR per uso d1: fabbricati di servizio.....	127
Art. 4.7.6 - Interventi per uso d2 (attività zootecniche aziendali) e c4 (attività zootecniche industriali).....	127
Art. 4.7.7 - Interventi per uso d3: attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	127
Art. 4.7.8 - Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse. ....	128
Art. 4.7.9 - Interventi per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura .....	128
Art. 4.7.10 – Spandimento di fanghi o liquami .....	128

## **TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ URBANA**

**129**

CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI .....	129
Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni.....	129
Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature.....	129
Art. 5.1.3 – Coperture.....	130
Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico .....	130
Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta .....	130
Art. 5.1.6 –Depositi di materiali a cielo aperto .....	131
Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico.....	131
Art. 5.1.8 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture).....	131
Art. 5.1.9 – Vetrine e serrande .....	132
Art. 5.1.10 –Chioschi ed edicole.....	132
CAPO 5.2 DISTANZE .....	134
Art. 5.2.1 - Distanze: criteri di misura .....	134
Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini .....	134
Art. 5.2.2bis - Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico .....	134
Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà, da spazi pubblici (D1).....	134
Art. 5.2.4 - Distanza dal confine, , strade o attrezzature di interesse pubblico (D2).....	135
Art. 5.2.5 - Distacco minimo fra edifici (De) .....	136
Art. 5.2.6 - Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3) .....	136
Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze.....	137
CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA.....	141
Art. 5.3.1 – Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa .....	141
Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici .....	142
Art. 5.3.3 – Tende e frangisole .....	142
Art. 5.3.4 – Insegne e mezzi pubblicitari.....	143
Art. 5.3.5 –Targhe .....	145
Art. 5.3.6 – Cancellotti e inferriate .....	145
Art. 5.3.7 –Bacheche e vetrinette .....	145
Art. 5.3.8 - Erogatori automatici di prodotti o servizi .....	145
Art. 5.3.9 –Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato .....	146
Art. 5.3.10 –Manufatti temporanei stagionali .....	146
<b>TITOLO VI - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI</b>	<b>148</b>
CAPO 6.1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....	148
Art. 6.1.1 - Definizione e compiti.....	148
Art. 6.1.2 - Composizione e nomina .....	149
Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità .....	149
CAPO 6.2 –PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI .....	151
Art. 6.2.1 –Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) .....	151
Art. 6.2.2 –Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA.....	153
Art. 6.2.3 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata .....	153
Art. 6.2.4 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica .....	155
Art. 6.2.5 – Approvazione e validità dei PUA .....	155
Art. 6.2.6 – Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione.....	156
Art. 6.2.7 - Piani di Riconversione e Ammodernamento della Azienda Agricola (PRA)....	156
CAPO 6.3 – VALUTAZIONE PREVENTIVA E PRE-PARERE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....	158
Art. 6.3.1 – Valutazione preventiva.....	158

Art. 6.3.2 – Rilascio e validità della valutazione preventiva.....	158
Art. 6.3.3 – Pre-parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ...	159
Art. 6.3.4 – Rilascio e validità del pre-parere.....	159
CAPO 6.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE.....	161
Art. 6.4.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire .....	161
Art. 6.4.2 - Richiesta e documenti .....	161
Art. 6.4.3 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti ....	163
Art. 6.4.4 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati .....	165
Art. 6.4.5 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti.....	166
Art. 6.4.6 - Controllo sui progetti.....	166
Art. 6.4.7 – Rilascio o diniego.....	167
Art. 6.4.8 - Contenuti del permesso di costruire .....	167
Art. 6.4.9 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire.....	168
Art. 6.4.10 – Permesso di costruire in deroga .....	169
Art. 6.4.11 - Decadenza del permesso di costruire.....	169
Art. 6.4.12 - Pubblicità del permesso di costruire .....	169
Art. 6.4.13 – Annullamento del permesso di costruire .....	169
Art. 6.4.14 – Durata dei termini, proroga e decadenza .....	169
Art. 6.4.15 – Permessi di costruire convenzionati: procedura di valutazione e di approvazione.....	170
CAPO 6.5 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (E PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA) .....	171
Art. 6.5.1 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA).....	171
Art. 6.5.2 –Documenti e procedura.....	171
Art. 6.5.3 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).....	172
Art. 6.5.2 – Documenti e procedura della SCIA.....	173
Art. 6.5.5 – DIA e SCIA riguardanti edifici tutelati .....	173
Art. 6.5.6 –Altre disposizioni comuni DIA e SCIA .....	174
Art. 6.5.7– Durata dei termini, proroga e decadenza .....	174
Art. 6.5.8– Procedura abilitativa semplificata per gli impianti di produzione di elettricità da fonti energetiche rinnovabili (FER) .....	175
Art. 6.5.9 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti “Significativi movimenti di terra” (MT) .....	178
CAPO 6.6 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI).....	179
Art. 6.6.1 – Interventi non soggetti a titoli abilitativi.....	179
CAPO 6.7 – ESECUZIONE DELLE OPERE .....	181
Art. 6.7.1 - Comunicazione di inizio lavori.....	181
Art. 6.7.2 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere .....	181
Art. 6.7.3 – Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico .....	182
Art. 6.7.4 – Varianti a titoli abilitativi vigenti .....	182
Art. 6.7.5 - Variazioni minori in corso d'opera .....	183
CAPO 6.8 – CONCLUSIONE DELLE OPERE E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ'.....	185
Art. 6.8.1 - Scheda tecnica descrittiva .....	185
Art. 6.8.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia..	186
Art. 6.8.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita .....	187
Art. 6.8.4 - Rilascio del certificato di conformità edilizia .....	188

Art. 6.8.5 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità.....	188
Art. 6.8.6 - Tolleranze costruttive.....	188
Art. 6.8.7 - Elenco dei tecnici verificatori.....	188
Art. 6.8.8 - Numeri civici dei fabbricati e numerazione interna.....	189
CAPO 6.9 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI .....	190
Art. 6.9.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la DIA o la SCIA e documenti attestanti il titolo .....	190
Art. 6.9.2 – Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’).....	191
Art. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato.....	191
Art. 6.9.4 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.....	192
Art. 6.9.5 - Richiesta in sanatoria .....	192
Art. 6.9.6 – Prescrizione di abusi edilizi minori .....	192
Art. 6.9.7 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni .....	193
Art. 6.9.8 - Dichiarazione di inagibilità .....	193
Art. 6.9.9 - Utilizzazione abusiva .....	194
Art. 6.9.10 - Opere pubbliche di competenza comunale .....	194
Art. 6.9.11 - Progetti e programmi per settori specifici.....	194
Art. 6.9.12 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle DIA o SCIA.....	195
Art. 6.9.13 – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA) .....	195
Art. 6.9.14– Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna. ....	196
Art. 6.9.15 - Autorizzazione paesaggistica .....	197
Art. 6.9.16 - Autorizzazione paesaggistica semplificata.....	198
Art. 6.9.17 – Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree .....	199
CAPO 6.10 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE).....	201
Art. 6.10.1 – Norme generali .....	201
Art. 6.10.2 – Onere di urbanizzazione (U1, U2).....	201
Art. 6.10.3 – Parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione.....	201
Art. 6.10.4 – Scomposizione dell'onere di urbanizzazione.....	202
Art. 6.10.5 – Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione.....	203
Art. 6.10.6 – Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione.....	203
Art. 6.10.7 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.....	204
Art. 6.10.8 – Contributo sul costo di costruzione (CC) .....	205
Art. 6.10.9 – Contributo sul Costo di Costruzione per la residenza.....	205
Art. 6.10.10 - Contributo sul Costo di Costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.....	205
Art. 6.10.11 – Contributo di costruzione per attività manifatturiere ivi comprese quelle agricole svolte da non aventi titolo .....	206
Art. 6.10.12 – Esonero del contributo sul costo di costruzione .....	206
Art. 6.10.13 – Versamento del contributo di costruzione .....	207
Art. 6.10.14 – Sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate .....	207
Art. 6.10.15 – Restituzione del contributo di costruzione .....	207
Art. 6.11.1 – Sanzioni .....	211
Art. 6.11.2 – Modelli di riferimento e fac-simili .....	211

# TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

## CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della l.r. 20/2000 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:
  - i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
  - i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
  - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
  - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
  - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
  - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

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

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'art. 33 comma 3 L.R. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente RUE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio assunto con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 28/02/2001 e successive modificazioni, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità assunto con delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 05/06/1998 e successive modificazioni.

### Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

1. Il RUE è composto
  - a) dal presente fascicolo: **RUE - Parte Prima** – comprendente i seguenti Titoli.
    - Titolo I. Disposizioni generali e definizioni;

- Titolo II. Norme di tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale del territorio;
  - Titolo III. Dotazioni territoriali e infrastrutture
  - Titolo IV. Regolamentazione urbanistica degli interventi non disciplinati dal POC
  - Titolo V. Norme sulla qualità urbana
  - Titolo VI. Competenze, procedure e adempimenti
- b) dal fascicolo: **RUE – Parte Seconda**- comprendente:
- Titolo VII - Requisiti tecnici degli edifici
  - ALLEGATO A1 – Requisiti cogenti: proposizione esigenziale
  - ALLEGATO A2 – Requisiti cogenti: metodi di verifica
  - ALLEGATO A3 – Requisiti di rendimento energetico e procedure di certificazione energetica degli edifici
  - ALLEGATO B - Elenco delle attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente
  - ALLEGATO C – Sezioni delle nuove strade di urbanizzazione
  - ALLEGATO D – Schede dei colori per la tinteggiatura degli edifici.
- c) dalle seguenti Planimetrie del RUE:
- Tavola n. 1 in scala 1:10.000,
  - Tavola n. 2 in scala 1:5.000 relativa ai centri urbani,
  - Tavola n. 3 in scala 1:1.000 relativa ai centri storici,;

Senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE, gli Allegati C e D possono essere modificati con determina dirigenziale; gli allegati A1, A2, A3 e B sono aggiornati con Determina dirigenziale in caso di sopravvenuta entrata in vigore di disposizioni nazionali o regionali alle quali sia necessario adeguare il RUE.

#### **Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della legge reg. 20/2000.
4. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le DIA presentate anteriormente alla data di adozione del RUE (salvo i casi di cui all'art. 6.5.2 comma 3) , sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi (si veda ai seguenti artt. 6.7.4 e 6.7.5).

#### **Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, di cui al successivo art. 6.4.10.
3. 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 e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso.
5. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) contrastanti rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
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. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
  - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
  - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 3.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione, e ne sia firmata la relativa convenzione..

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

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE.) costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio, nonché un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. In generale il SUE è competente in materia attestazioni, di procedure, di procedimenti e atti abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale che non siano di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).



3. Nell'ambito delle proprie competenze, il SUE. cura altresì l'acquisizione di tutti i pareri e degli atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni al Comune.
4. Allo Sportello Unico per l'Edilizia è attribuito inoltre l'esercizio di vigilanza e di controllo sull'attività edilizia e l'adozione dei provvedimenti sanzionatori.
5. Non sono sottoposte alla disciplina dello Sportello Unico per l'Edilizia le opere oggetto di autorizzazione amministrativa, ai sensi del successivo art. 5.3.1, le cave, le opere da realizzarsi per bonifica dei siti contaminati, le opere da realizzarsi in ottemperanza di ordinanze o altri provvedimenti delle autorità preposte.
6. In tutti i casi in cui, nelle norme seguenti, siano attribuite specifiche competenze o responsabilità (al responsabile del SUE, al responsabile del procedimento o al responsabile del Settore o ad un determinato "Ufficio competente" del Comune) tali attribuzioni possono essere modificate con delibere comunali riguardanti l'organizzazione degli Uffici, senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE.

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

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo IV, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo IV del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC o dal RUE . Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo IV del RUE e sulle norme del POC.

#### **Art. 1.1.9 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di ambito o di sub-ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti o sub-ambiti, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.
3. La cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

#### **Art. 1.1.10 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per

adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. 1.1.11 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**

1. Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali che facciano riferimento alle zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la corrispondenza fra queste e gli ambiti e sub-ambiti definiti dal PSC e dal RUE viene stabilita come segue:

Ambiti del RUE	Zone omogenee D.M. 2/04/1968
ACS	A
AUC	B
AR	B
APF	B
ASPn	D
ANS (fino ad inserimento in POC)	E
ANS (dopo l'inserimento in POC)	C
ASP_BN (fino ad inserimento in POC)	E
ASP_BN (dopo l'inserimento in POC)	D
Territorio rurale	E

## CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

Il presente RUE assume le definizioni di cui all' Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (art. 16, comma 2, lett. c, LR 20/2000 e art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, LR 31/2002) (D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010).

A completamento delle definizioni di cui al sopracitato atto, il presente RUE definisce:

### Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni

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

### Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato

1. La definizione di edificio, o fabbricato è data nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010).
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli, ancorché amovibili, costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

### Art. 1.2.3 - Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale (4), non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici) (5); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno (6) bacini di accumulo di liquidi o liquami; torri piezometriche; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato di cui all'art. 1.2.5 lettera e).

#### **Art. 1.2.4 - Infrastruttura**

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

2. Sono infrastrutture:

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

#### **Art. 1.2.5 - Manufatti diversi**

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

- a) le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- b) le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c) le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- d) i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, barbeque e forni;
- e) le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
- f) le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- g) le **opere provvisorie**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

#### **Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili**

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

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

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

- a) le unità edilizie (U.E.) come definite nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010),
- b) le unità fondiari,
- c) le unità impiantistiche,
- d) le unità infrastrutturali.

#### **Art. 1.2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia**

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

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

#### **Art. 1.2.8 - Scomposizione dell'Ue in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni**

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

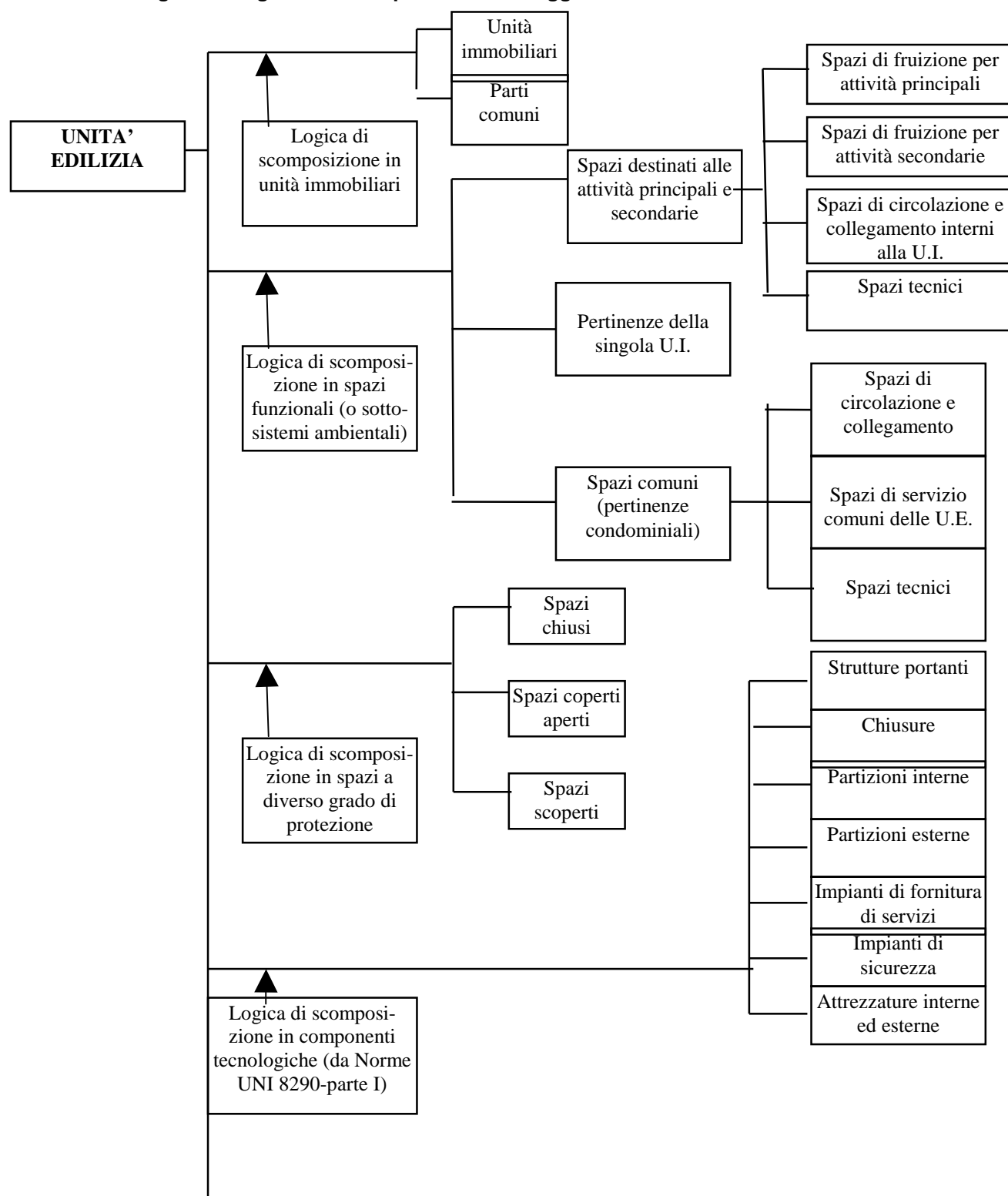
2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:

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

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

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

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



#### **Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali**

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

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

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

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

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

1) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.*,

1.1) *Spazi di fruizione per le attività principali*, ovvero spazi di attività (o riposo);

1.2) *Spazi di fruizione per attività secondarie*, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);

1.3) *Spazi di circolazione e collegamento*;

1.3.1) orizzontale,

1.3.2) verticale.

1.4) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

2) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);

3) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)

3.1) *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;

3.2) *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;

3.2.1) orizzontale,

3.2.2) verticale.

3.3) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.

4. Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

#### **Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche**

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

- le voci ad una cifra sono definite "*classi di unità tecnologiche*",
- le voci a due cifre sono definite "*unità tecnologiche*",
- le voci a tre cifre sono definite "*elementi tecnologici*".

**- 1. Strutture portanti:**

- 1.1. Strutture di fondazione
  - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
  - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
- 1.2. Strutture in elevazione
  - 1.2.1. strutture di elevazione verticali (8)
  - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
  - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
- 1.3. Strutture di contenimento
  - 1.3.1. strutture di contenimento verticali (8)
  - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

**- 2. Chiusure:**

- 2.1. Chiusure verticali (8)
  - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
  - 2.1.2. infissi esterni verticali
- 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
  - 2.2.1. solai a terra
  - 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
  - 2.3.1. solai su spazi aperti
- 2.4. Chiusure superiori
  - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
  - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati

**- 3. Partizioni interne:**

- 3.1. Partizioni interne verticali (8)
  - 3.1.1. pareti interne verticali
  - 3.1.2. infissi interni verticali
  - 3.1.3. elementi di protezione
- 3.2. Partizioni interne orizzontali
  - 3.2.1. solai
  - 3.2.2. soppalchi
  - 3.2.3. infissi interni orizzontali
- 3.3. Partizioni interne inclinate
  - 3.3.1. scale interne
  - 3.3.2. rampe interne

**- 4. Partizioni esterne:**

- 4.1. Partizioni esterne verticali (8)
  - 4.1.1. elementi di protezione
  - 4.1.2. elementi di separazione
- 4.2. Partizioni esterne orizzontali
  - 4.2.1. balconi e logge
  - 4.2.2. passerelle
- 4.3. Partizioni esterne inclinate
  - 4.3.1. scale esterne
  - 4.3.2. rampe esterne

**- 5. Impianti di fornitura servizi:**

- 5.1. Impianto di climatizzazione
  - 5.1.1. alimentazione
  - 5.1.2. gruppi termici
  - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
  - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali



- 5.1.5. reti di scarico condensa
- 5.1.6. canne di esalazione
- 5.2. Impianto idrosanitario
  - 5.2.1. allacciamenti
  - 5.2.2. macchine idrauliche
  - 5.2.3. accumuli
  - 5.2.4. riscaldatori
  - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
  - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
  - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
  - 5.2.8. apparecchi sanitari
- 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
  - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
  - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
  - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
  - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
- 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
  - 5.4.1. alimentazione
  - 5.4.2. macchina
  - 5.4.3. reti di canalizzazione
- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
  - 5.5.1. canna di caduta
  - 5.5.2. canna di esalazione
- 5.6. Impianto di distribuzione gas
  - 5.6.1. allacciamenti
  - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
- 5.7. Impianto elettrico
  - 5.7.1. alimentazione
  - 5.7.2. allacciamenti
  - 5.7.3. apparecchiature elettriche
  - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
  - 5.8.1. alimentazione
  - 5.8.2. allacciamenti
  - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
- 5.9. Impianto fisso di trasporto
  - 5.9.1. alimentazione
  - 5.9.2. macchina
  - 5.9.3. parti mobili

**- 6. Impianti di sicurezza:**

- 6.1. Impianto antincendio
  - 6.1.1. allacciamenti
  - 6.1.2. rilevatori e traduttori
  - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
  - 6.1.4. allarmi
- 6.2. Impianto di messa a terra
  - 6.2.1. reti di raccolta
  - 6.2.2. dispersori
- 6.3. Impianto parafulmine
  - 6.3.1. elementi di captazione
  - 6.3.2. rete
  - 6.3.3. dispersori
- 6.4. Impianto antifurto e antintrusione
  - 6.4.1. alimentazione
  - 6.4.2. rivelatori e trasduttori
  - 6.4.3. rete
  - 6.4.4. allarmi

**- 7. Attrezzature interne:**

- 7.1. elemento fisso d'arredo domestico<sup>(\*)</sup>
  - 7.1.1. pareti-contenitore<sup>(\*)</sup>
- 7.2. blocco servizi

**- 8. Attrezzature esterne**

- 8.1. arredi esterni collettivi
- 8.2. allestimenti esterni<sup>(\*)</sup>
  - 8.2.1. recinzioni<sup>(\*)</sup>
  - 8.2.2. pavimentazioni esterne<sup>(\*)</sup>

<sup>(\*)</sup> Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

2. Si considerano rientranti nell'impiantistica degli edifici anche gli impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite per gli impianti realizzabili senza titolo abilitativo edilizio (previa comunicazione) ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010.

**Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
  - a) *Spazi chiusi*, detti anche '*vani*' o '*locali*';
  - b) *Spazi aperti coperti*;
  - c) *Spazi aperti scoperti*; o semplicemente *spazi scoperti*.
2. Si considera *spazio chiuso* o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni (9); si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili (10), se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro (11) (12).
3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:
  - da una superficie di calpestio,
  - da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
  - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
  - nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense (13).
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo(14) se la misura dello sbalzo non è superiore a m.1,50 e a condizione che alla struttura a sbalzo non sia accostata alcuna altra struttura di qualsiasi natura (quale ad esempio pergolato).
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

**Art. 1.2.12 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.9 e 1.2.10**

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

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

**Figura 2**

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

## NOTE AL CAPO 1.2

Si riportano di seguito, per comodità di consultazione, le “Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia” contenute nell’Allegato “A dell’ **ATTO DI COORDINAMENTO SULLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA**” approvato con delibera del Consiglio Regionale della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 04/02/2010.

<b>1. Edificio o fabbricato</b>	<p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p> <p>Per <u>edificio residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.</p> <p>Per <u>edificio non residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.</p> <p>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p>
<b>2. Edificio unifamiliare/monofamiliare</b>	<p>Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.</p>
<b>3. Unità edilizia (Ue)</b>	<p>Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.</p> <p>L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.</p> <p>Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.</p>

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

Secondo la Direzione Generale del Catasto (Circ. 27.05.1939 n. 76) "costruzione è ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita"; questa definizione è palesemente insoddisfacente in quanto potrebbe essere applicata anche a costruzioni meccaniche, mobili, ecc. Una definizione meno generica di 'costruzione' si ottiene quale sommatoria delle definizioni delle quattro tipologie in cui le costruzioni sono classificate.

- (2) Trattando di 'oggetti' la classificazione in quattro categorie fa riferimento essenzialmente a criteri di forma e non di funzione.
- (3) Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle 'infrastrutture' o negli 'altri manufatti'.

- (4) Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle 'infrastrutture' o negli 'altri manufatti'.
- (5) La classe 'impianti', come classe di oggetti diversa dalla classe 'edifici' non comprende evidentemente gli 'impianti degli edifici', che sono viceversa classificati (vedi Art. 1.3.62.10) come componenti degli edifici.
- (6) Anche se è possibile che vi entrino persone in occasioni diverse dell'ordinario funzionamento (ad es. per operazioni di pulizia o manutenzione).
- (7) Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa (Art. 817 C.C.).
- (8) Con i termini 'strutture verticali', 'chiusure verticali', 'pareti verticali', ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine 'inclinato' è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).
- (9) I termini utilizzati ('chiusure', 'partizioni', ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche di cui all'Art. 1.2.14.
- (10) Per 'aperture non chiudibili' si intende 'aperture prive di serramenti'.
- (11) In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucatore della griglia.
- (12) La definizione di 'spazio chiuso' qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di 'vano' formulata nella Circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820: "Per *vano* si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro."
- (13) Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle fisse (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.
- (14) Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.

## CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

Il presente RUE assume le definizioni di cui all' Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (art. 16, comma 2, lett. c, LR 20/2000 e art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, LR 31/2002) (D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010).

A completamento delle definizioni di cui al sopracitato atto, il presente RUE definisce:

### **Art. 1.3.1 - Sagoma, sagoma planivolumetrica, Volume totale (Vt), sedime, superficie coperta (Sq), rapporto di copertura (Q)**

1. Le definizioni di sagoma, di sagoma planivolumetrica (di seguito abbreviata in sagoma p.), di Volume della sagoma planivolumetrica (o volume totale o lordo) (Vt), di area di sedime, di superficie coperta (Sq), di rapporto di copertura (Q) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n. 279 del 04/02/2010).

### **Art. 1.3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma**

1. Si definisce 'involucro fuori terra' o semplicemente 'involucro' (Inv) di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi fuori terra dell'edificio e dal piano di campagna. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma planivolumetrica, ma non comprende gli spazi aperti coperti (logge, porticati).

2. Si definisce volume dell'involucro fuori terra (Vinv) di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro fuori terra.

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

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

### **Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (Sp) e indice di permeabilità (Ip)**

1. Ai sensi della D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010 si definisce superficie permeabile (Sp) la porzione inedita di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.

2. Ai fini del presente articolo si considerano superfici non permeabili quelle pavimentate con elementi prefabbricati autobloccanti, ancorché grigliati, su sottofondo stabilizzato, mentre si considerano permeabili le superfici a prato protette da elementi grigliati salva prato in materiale plastico e - per una quota pari al 25% - le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

3. Superfici impermeabili di piccola estensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare

superfici impermeabilizzate poiché si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latistante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.

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

5. Per tutti gli interventi di NC e DR e per edifici con un numero di unità immobiliari superiori a 6, è richiesta una Sp di fruizione condominiale pari ad almeno il 15% della superficie permeabile complessiva prevista.

#### **Art. 1.3.4 - Quota massima e altezza da terra**

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce la quota massima la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota massima è misurata rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.

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

#### **Art. 1.3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv)**

1. Le definizioni di Altezza del fronte di un edificio (Hf), di altezza di un edificio (H), di altezza utile di un vano (Hu) e altezza virtuale ovvero altezza utile media di un vano (Hv) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010).

#### **Art. 1.3.6 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)**

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

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

#### **Art. 1.3.7 - Superficie utile (Su) Superficie accessoria (Sa) e Superficie Complessiva (SC)**

1. Le definizioni di Superficie utile (Su) Superficie accessoria (Sa) e Superficie Complessiva (SC) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010).

2. La Su è la misura che si utilizza sia per esprimere l'entità dei diritti edificatori, sia nel calcolo della densità territoriale o fondiaria attraverso l'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF.

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

#### **Art. 1.3.8 – Dotazioni minime e massime di Sa**



1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti ad uso prevalentemente residenziale, la Sa non può essere superiore al 70% della Su realizzata; della Sa almeno il 40% deve essere destinata a cantine e autorimesse per una superficie minima di 20 mq. Le superfici accessorie in quantità eccedente al 70% della Su sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti ad uso prevalentemente non residenziale, la Sa non può essere superiore al 30% della Su realizzata

2. Per ogni unità immobiliare residenziale di nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione di una cantina. Per ogni unità immobiliare abitativa di nuova costruzione dotata di un'area a verde privato pertinenziale è obbligatoria la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di mq. 4, aperto direttamente sul giardino e non accessibile dall'interno dell'alloggio.

#### **Art. 1.3.9 - Superficie di vendita (SV)**

1. La SV è la misura che si utilizza per misurare la superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

2. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

3. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla D.C.R. 26 marzo 2002, n. 344.

### NOTE AL CAPO 1.3

Si riportano di seguito, per comodità di consultazione, le “Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia” contenute nell’Allegato “A dell’ **ATTO DI COORDINAMENTO SULLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA**” approvato con delibera del Consiglio Regionale della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 04/02/2010.

<b>4. Sagoma planivolumetrica</b>	Figura solida definita dall’intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell’edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
<b>5. Sagoma</b>	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.
<b>6. Volume totale o lordo (Vt)</b>	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica .
<b>7. Volume utile (Vu)</b>	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
<b>8. Area di sedime</b>	Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.
<b>9. Superficie coperta (Sq)</b>	Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.
<b>10. Rapporto di copertura (Q)</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.
<b>11. Superficie permeabile (Sp)</b>	Porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.  Nota: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal

	RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.
<b>12. Rapporto /indice di permeabilità (Ip)</b>	Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)
<b>13. Altezza dei fronti (Hf)</b>	Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote: <ul style="list-style-type: none"> <li>- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;</li> <li>- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;</li> <li>- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;</li> <li>- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;</li> <li>- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.</li> </ul> Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;</li> <li>• i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.</li> </ul>
<b>14. Altezza dell'edificio (H)</b>	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>15. Altezza utile (Hu)</b>	Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.  Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.  Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile

	netta).
<b>16. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)</b>	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.
<b>17. Superficie utile (Su)</b>	<p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;</li> <li>• le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;</li> <li>• i sottotetti con accesso diretto ad una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.</li> </ul> <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</li> <li>• le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).</li> </ul>
<b>18. Superficie accessoria (Sa)</b>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e</li> </ul>

	<p>terrazze;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;</li> <li>• i sottotetti che hanno accesso diretto ad una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;</li> <li>• i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;</li> <li>• le autorimesse e i posti auto coperti;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.</li> </ul>
<b>19. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa</b>	<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni;</li> <li>• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</li> <li>• i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>• le pensiline;</li> <li>• le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;</li> <li>• i tetti verdi non praticabili;</li> <li>• i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;</li> <li>• i pergolati a terra;</li> <li>• gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;</li> <li>• vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).</li> </ul>
<b>20. Superficie complessiva (Sc)</b>	<p>Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (<math>Sc = Su + 60\% Sa</math>).</p>
<b>21. Superficie catastale (Sca)</b>	<p>Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".</p>

<b>22. Parti comuni / condominiali</b>	Spazi catastalmente definiti come “parti comuni” in quanto a servizio di più unità immobiliari.
<b>23. Superficie di vendita (Sv)</b>	<p>Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di “cassa” e “avancassa” purché non adibiti all'esposizione.</p> <p>Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.</p>

## CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

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

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT rappresenta la densità edilizia territoriale, ossia il rapporto in mq/mq fra la Su edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

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

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF rappresenta la densità fondiaria, ossia il rapporto in mq/mq fra la Su edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.

### Art. 1.4.3 – Individuazioni cartografiche: sub-ambiti, aree, comparti

1. Si definisce *sub-ambito* una porzione di un ambito, graficamente individuata nelle tavole del PSC o del RUE., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di sub-ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.

2. Si definisce *area* 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, in quanto assoggettati o in quanto meritevoli di particolare disciplina, ad esempio le *aree di tutela*; Talune aree di tutela sono dette anche *fasce* (ad. es. fasce di rispetto).

3. Si definisce *comparto di attuazione* l'unità territoriale interessata da un Piano Urbanistico Attuativo (PUA); qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con un PUA.

4. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un PUA con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art. 23 della L. 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

### Art. 1.4.4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942, ovvero in data antecedente al 01/09/1967 nel caso di edifici sorti in zona agricola.



#### NOTE AL CAPO 1.4

Si riportano di seguito, per comodità di consultazione, le “Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia” contenute nell’Allegato “A dell’ **ATTO DI COORDINAMENTO SULLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA**” approvato con delibera del Consiglio Regionale della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 04/02/2010.

<b>24. Superficie territoriale (ST)</b>	<p>Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.</p> <p>Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un’area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</p>
<b>25. Superficie fondiaria (SF)</b>	<p>Superficie di una porzione di territorio destinata all’uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l’area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell’intervento.</p> <p>Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un’area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</p>
<b>26. Densità territoriale</b>	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.</p>
<b>27. Densità fondiaria</b>	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie</p>

	<p>fondiarla.</p> <p>La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.</p>
<b>28. Ambito</b>	Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
<b>29. Comparto</b>	<p>Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati.</p> <p>Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.</p>
<b>30. Lotto</b>	<p>Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.</p> <p>Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.</p>
<b>31. Unità fondiaria</b>	<p>Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica</p> <p>Sono, ad esempio, unità fondiarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";</li> <li>- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;</li> <li>- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.</li> </ul>
<b>32. Superficie minima di intervento</b>	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
<b>33. Potenzialità edificatoria</b>	<p>Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Nota:</p> <p>La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.</p>
<b>34. Carico urbanistico</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza

## CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 1.5.1 - Intervento

1. Si definisce *'intervento'* un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.

### Art. 1.5.2 - Tipi di intervento

1. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.

2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.

3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

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

- . Nuova urbanizzazione,
- . Ristrutturazione urbanistica;

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

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

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

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

- RS – Restauro scientifico
- REC - Ristrutturazione edilizia conservativa
- RT – Ripristino tipologico
- RAL – Recupero e risanamento delle aree libere

*B.3 - Interventi edilizi di nuova costruzione:*

- NC - Nuova costruzione,
- DR – Demolizione e Ricostruzione,
- AM - Ampliamento,

*B.4 – Interventi di natura non edilizia:*

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

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

- CD - Cambio d'uso.

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

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

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

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

### Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione (alias lottizzazione)

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

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

### Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica

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

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

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

## B1 - Interventi edilizi di 'recupero'

### Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO)

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

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

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

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

- a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, pavimenti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
- b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, vetrine, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza;
- c) realizzazione di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite per gli impianti realizzabili senza titolo abilitativo edilizio (previa comunicazione) ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 (2).

- d) installazione di antenne su edifici, al servizio di un'unica unità immobiliare o condominiali, purché la quota massima dell'antenna non superi quella dell'edificio al colmo per più di m. 2,00; installazione di apparecchi di condizionamento dell'aria che utilizzino finestre preesistenti, senza modifiche alle strutture murarie;

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

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

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

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

#### **Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici o modifiche

delle aperture esterne e/o dei relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere estesi all'intera facciata.

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

6. Non è soggetta a DIA l'installazione di antenne su edifici, al servizio di un'unica unità immobiliare o condominiali, purché la quota massima dell'antenna non superi quella dell'edificio al colmo per più di m. 2,00. Non è soggetta a DIA l'installazione di apparecchi di condizionamento dell'aria.

#### **Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo (RRC)**

1. *Definizione:* l'intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC) è definito esclusivamente con riguardo agli *edifici* e relative unità edilizie. Esso è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura (3); sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale (4). Nel rispetto di tali caratteristiche, l'intervento può comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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

- accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- realizzazione o modifica delle aperture nelle pareti perimetrali, purché coerenti con la partitura architettonica originaria del prospetto, e nella copertura;
- realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
- costruzione di vani tecnici con modifica della Sagoma f.t. (5).

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

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi vani tecnici e modifica di quelli esistenti;
- c) creazione di nuovi spazi interrati costituenti Sa (spazi di servizio di pertinenza) delle U.I. o spazi comuni alle U.I.);
- d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
- e) trasformazione di vani chiusi da Sa. in Su. o viceversa;
- f) realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

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

4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve essere esteso almeno a una

intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

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

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

#### **Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE)**

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

2. Se non riguarda edifici tutelati in quanto riconosciuti di pregio storico-culturale e testimoniale (nel qual caso si rimanda al successivo art. 1.5.11), l'intervento RE può avvenire anche per demolizione integrale dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, quanto a sagoma fuori terra, involucro fuori terra e sedime (6), fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: Su, Sa, NP, NPT. L'intervento RE deve di norma dare luogo ad una sagoma, ad un involucro e a un sedime coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma planivolumetrica e l'involucro dell'edificio preesistente (7); è quindi possibile che la nuova sagoma planivolumetrica e il nuovo involucro presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, e salvo i casi particolari precisati al comma seguente.

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

- la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, accorpati o no all'edificio principale, aventi un volume non superiore al 20% del volume del corpo di fabbrica principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di Sa, in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale;
- la modifica della forma della copertura, da copertura piana, ovvero da copertura a falde inclinate di forma atipica o complessa, a copertura a falde inclinate di forma semplice a due o quattro falde, purché la modifica non comporti incremento della Su;
- la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme di sicurezza anti-incendio;
- in interventi RE non comportanti integrale demolizione e ricostruzione, la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma, purché posti su facciate interne o secondarie, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
- i limitati interventi di adeguamento finalizzati al miglioramento dell'accessibilità dei locali delle unità immobiliari occupate stabilmente da persone portatrici di handicap. Tale condizione deve essere opportunamente documentata.

5. *Estensione dell'intervento:* anche se l'intervento è parziale, gli elaborati progettuali devono in ogni caso essere estesi a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE,



qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere dà luogo ad intervento DR di cui al succ. art. 1.5.11. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge. Si richiama la Normativa Tecnica per le costruzioni ( D.M. 1/04/2008 punto 8.4) riguardo ai casi in cui gli interventi RE comporta l'adeguamento della costruzione dal punto di vista sismico.

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

#### **Art. 1.5.9 - Demolizione (D)**

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

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

#### **Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS)**

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

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

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

#### **Art. 1.5.11 – Ristrutturazione edilizia conservativa (REC)**

1. *Definizione:* l'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa costituisce un sottotipo dell'intervento di ristrutturazione edilizia e riguarda immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, il cui recupero e riuso può necessitare di una rifunzionalizzazione e riorganizzazione degli spazi.

2. Il tipo di intervento è finalizzato a conservare e valorizzare gli aspetti tipologici e stilistici originari dell'immobile, e prevede.

- la conservazione e il restauro delle parti esistenti di particolare valore stilistico (in part. solai lignei e solai voltati);
- il restauro delle fronti, sulle quali sono consentite parziali modifiche purché sia mantenuta la leggibilità dell'impostazione del prospetto originario;
- la ricostruzione di parti crollate o demolite.

- Il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, con possibilità di parziale sostituzione e modifica (dimensionale e tecnologica) degli elementi strutturali e/o l'inserimento di nuovi elementi.
- la riorganizzazione distributiva interna e dei collegamenti verticali nel rispetto dei principali aspetti stilistici e tipologici.
- l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

L'intervento REC non può comportare la demolizione dell'edificio preesistente e la sua ricostruzione, ancorché fedele; è ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di REC può modificare i seguenti parametri: SU, Sa, NP, NPT. L'intervento non può comportare incremento del volume della sagoma e dell'involucro dell'edificio se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

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

#### **Art. 1.5.11.bis – Ripristino tipologico (RT)**

1. *Definizione:* gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, facenti parte di un contesto storico, di cui e' possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Per le caratteristiche dell'intervento si rimanda alla L.R. 31/2002.

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

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

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

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

### **B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione**

#### **Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC)**

1. *Definizione:* costituisce intervento di nuova costruzione (NC) la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente inedita, o che ospitava costruzioni di categoria diversa (8).

#### **Art. 1.5.14 – Demolizione con ricostruzione (DR)**

1. *Definizione:* costituisce intervento di demolizione con ricostruzione (DR) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa categoria (9). Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento DR la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma netta f.t. e/o un sedime diversi da quelli dell'edificio preesistente.

2. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di DR costituisce una fattispecie dell'intervento di nuova costruzione.

#### Art. 1.5.15 - Ampliamento (AM)

1. *Definizione:* per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. e/o l'involucro f.t. dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.

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

3. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di AM costituisce una fattispecie dell'intervento di nuova costruzione.

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

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

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

		Sagoma f.t. e Volume della sagoma f.t.	INV f.t.. e Volume dell'INV f.t.	V. Sagoma totale	SQ	H	SC	Su	N. U.I.	NP	Forma e posizione strutture portanti, e solai	Forme e posizione spazi di circolazione orizzonta le e verticale comuni alle U.I.	Apertur e
Interventi  cosiddetti  "di  recupero"	MO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	MS	NO (a)	NO (a)	NO (a) (c)	NO (a)	NO (a)	NO (b) (c)	NO (b)	"	"	"	NO (d)	SI
	RR C	NO (a) (h)	NO (a) (h)	SI (f)	NO (a) (h)	NO (a) (h)	NO (e)	NO (e)	SI	"	"	"	SI
	RE	NO (a) (g)	NO (a) (g)	SI	NO (a) (g)	NO (a) (g)	SI	SI	"	SI	SI	SI	"
	DR	SI	SI	SI	SI	SI	"	"	"	"	"	"	"
	AM	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"

#### NOTE ALLA FIGURA 6

- (a) Sagoma f.t., V. sagoma f.t., INV. f.t., V. inv. f.t., SQ e H non possono subire variazioni se non nella misura minima che può derivare dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti o chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.
- (b) Su può subire leggere variazioni solo in relazione a modifiche delle partizioni verticali interne alle singole U.I.
- (d) Salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi...) e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.
- (e) Su può variare solo in relazione alla eventuale creazione, modifica, eliminazione di soppalchi o di partizioni verticali;
- (f) V. sagoma può variare solo in relazione alla creazione di nuove superfici accessorie (pertinenze) interrato e di vani tecnici, anche fuori terra;
- (g) Rispetto al principio generale della conservazione della sagoma fuori terra, dell'involucro fuori terra e del sedime, sono ammesse le deroghe costituite dai casi particolari di cui al comma 4 dell'art. 1.5.8.
- (h) Sagoma f.t., V. sagoma f.t., INV.f.t., V.inv.f.t., SQ e H possono variare inoltre in relazione alla realizzazione di nuovi vani tecnici fuori terra fuori sagoma.

#### Art. 1.5.17 – Significativi movimenti di terra (MT)

1. *Definizione:* costituiscono interventi significativi di movimento di terra (MT), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione, di opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.
2. *Procedure:* gli interventi MT sono sottoposti a denuncia di inizio attività, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a procedura edilizia, ferme restando le eventuali altre procedure autorizzative di legge. La modifica o soppressione di fossi di drenaggio per esigenze della produzione agricola è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente gestore del reticolo idrografico ricevente. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

#### Art. 1.5.18 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

1. *Definizione:* costituiscono intervento relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR) delle aree pertinenziali degli edifici, di cui all'art. 5 della L.73/2010 le opere entro i limiti di cui alle seguenti lettere:
  - a) sistemazione di aree a verde privato;
  - b) installazione di bacheche o vetrinette; installazione di erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
  - c) installazione di elementi di arredo o di servizio in aree verdi private: ad es. pergole, gazebo, casette in legno per ricovero attrezzi;
  - d) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra<sup>(9)</sup>.

- e) realizzazione di barbecue o forni in muratura in numero massimo di uno per unità edilizia, di altezza massima = ml. 3,00;
  - f) realizzazione di piccole fontane e di 'vere' (manufatti esterni di protezione) di pozzi privati.
  - g) realizzazione di manufatti temporanei stagionali ai sensi dell'art. 5.3.10.
2. *Procedure.* Gli interventi di cui al primo comma sono soggetti ad autorizzazione amministrativa di cui al successivo art. 5.3.1.
3. Qualora riguardino edifici nei centri storici ovvero edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQ) di cui al Capo 6.1.
4. L'Amministrazione Comunale si dota di uno specifico "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico" per disciplinare:
- le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
  - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
  - i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.
5. Nelle more dell'approvazione del "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico" si applicano in via transitoria le disposizioni del Capo 5.3.

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

### **Art. 1.5.19 - Cambio d'uso (CD)**

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

interventi (12). L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.

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

5. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

6. *Procedure:* Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti titolo abilitativo esso si considera ricompreso nella procedura del medesimo titolo.

## NOTE AL CAPO 1.5

- (1) I termini utilizzati fanno riferimento alla scomposizione dell'edificio in componenti strutturali e tecnologiche di cui al Capo II.
- (2) Si vedano nella tabella riportata nell'art. 6.5.8 i casi e i limiti in cui la realizzazione di tali impianti rientra nella manutenzione ordinaria ed è attuabile come attività edilizia libera previa comunicazione
- (3) Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, o interessati da nuove bucatore, ma non spostati o eliminati.
- (4) Quindi ad esempio ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.(5) Sarebbe opportuno che la realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili (es. centrale termiche) avvenisse esclusivamente in posizione interrata o sopra al coperto o all'interno di corti e chiostre interne; tuttavia questa eventuale limitazione non può fare parte della *definizione* dell'intervento RRC, poiché la inquinerebbe con elementi di *prescrizione*; essa potrebbe piuttosto essere inserita nella "Dichiarazione di indirizzi architettonici" allegata al RUE.
- (6) Si veda la l.r. 31/2002 e il DPR 380/2001.
- (7) Sono fatti salvi naturalmente i normali margini di tolleranza definiti dal RUE per la rispondenza fra progetto approvato e opera realizzata.
- (8) Con l'espressione "costruzioni di categoria diversa" si fa riferimento alla classificazione delle costruzioni in quattro categorie di cui all'art. 1.2.1 del Titolo 1: edifici, impianti, infrastrutture, manufatti diversi; è quindi NC la costruzione, ad esempio, di un edificio al posto di un impianto sportivo, o viceversa.
- (9) Si fa ancora riferimento alle quattro categorie di costruzioni di cui all'art. 1.2.1 del Titolo 1.
- (10) La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione, di manufatti o di impianti, a seconda delle definizioni di cui agli artt. 1.2.3 e 1.2.5.
- (11) I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad esempio al taglio della copertura boschiva per la messa a coltura di terreni, soggetto a vincoli e procedure autorizzative riguardanti la tutela idrogeologica e del patrimonio forestale.
- (12) Nel caso di intervento di nuova costruzione (NC) si ha sempre necessariamente un cambiamento d'uso del suolo su cui viene realizzata la costruzione; in tal caso però il cambio d'uso non si considera 'associato' all'intervento NC, bensì intrinseco all'intervento stesso.

## CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

### Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

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

### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere. Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

### B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

#### Funzioni private di servizio complementari alla residenza

- b1. **Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno. (5)
- b2. **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b3. **Studi professionali e uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori fino a 200 mq. di Su.
- b4. **Attività culturali; attività espositive, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.**

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

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 150 persone;



- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).
- b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**
- b6. Artigianato dei servizi agli automezzi** (esclusi quelli già ricompresi in b5). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
- b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.** Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
  - attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
  - assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
  - assenza di emissioni di radiazioni;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
  - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
  - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
  - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti;
  - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.
- b8. Attività di parcheggio.** Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli e rimorchi, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
- b9. Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.** Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

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

- b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- b10.3 Parcheggi pubblici in sede propria.** Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.
- b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.** Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per

l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

### **Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico**

**b11.1 Medio-piccole strutture di vendita** (1) Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq. (5). Si distinguono in:

- ☐ - b11.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- ☐ - b11.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.2 Medio-grandi strutture di vendita** (1) Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 1500 mq. e 2500 mq..(5) Si distinguono in:

- ☐ - b11.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- ☐ - b11.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.3.Grandi strutture di vendita** (1) Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2500 mq.. Si distinguono in:

- ☐ - b11.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- ☐ - b11.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.

L'intervento di Realizzazione di 'centro commerciale', come definito dal D.Lgs 114/98. è sempre prioritariamente soggetto alla Procedura di Verifica o Screening di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i parte seconda nel rispetto delle procedure di cui alla L.R. 9/99 come modificata dalla L.R. n. 3 del 20/04/2012.

**b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.

**b13. Attività espositive, fieristiche, congressuali.** Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**b14.1.Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.** Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata fra 150 e 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

**b14.2.Attività ricreative, sportive e di spettacolo.** Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso b14.1.

**b15. Attività sanitarie ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

## C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle ricomprese nell'uso b6 e quelle seguenti del gruppo d).

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

Comprende inoltre le attività di cui all'uso b7, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).

- c2. Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.** Comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.
- c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.
- c4. Attività di allevamento di animali di tipo industriale:** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti non compresi fra quelli definibili "aziendali" ai sensi del D.Lgs. 152/1999 art. 28 comma 7. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.

Nei casi previsti dal D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i. e L.R. n. 9/99 come modificata dalla L.R. n. 3 del 20/04/2012 la realizzazione di allevamenti è assoggettata alla procedura di screening o VIA e pertanto il provvedimento finale sostituisce il titolo edilizio (punto 26 parte seconda Titolo III del D.Lgs 152/2006).

- c5. Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
- c6. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia.** Sono considerati entro l'uso c6 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010.

Rientrano pertanto nell'uso c6 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida sono attuabili tramite SCIA che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia.

## D) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE (3)

- d1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;** può comprendere spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola

- d2. Allevamenti di animali di tipo aziendale** (4), comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti rientranti nella definizione di cui al D.Lgs. 152/1999 art. 28 comma 7. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.

Nei casi previsti dal D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i. e L.R. n. 9/99 come modificata dalla L.R. n. 3 del 20/04/2012 la realizzazione di allevamenti è assoggettata alla procedura di screening o VIA e pertanto il provvedimento finale sostituisce il titolo edilizio (punto 26 parte seconda Titolo III del D.Lgs 152/2006).

- d3. Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici**, di tipo aziendale o interaziendale.
- d4. Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- d5. Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie**; comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi 'equivalenti' (U.B.A. o U.G.B.)
- d6. omissis**
- d7. Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia
- d8. Servizi di giardinaggio**, attività di manutenzione del verde pubblico e privato, **servizi di fornitura** (per commessa o per noleggio), rimessaggio e manutenzione **di macchine agricole e macchine movimento terra.** .

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

- e1. Attività ricettive alberghiere**, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative e per il benessere complementari.
- e2. Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.
- e3. Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.

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

- f1. Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.** Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- f4. Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f5. Impianti di trasmissione** (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- f6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.** Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- f7. Attrezzature cimiteriali.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- f8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.** Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f9. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).
- f10. Attrezzature per la Difesa Nazionale** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- f11. Opere per la tutela idrogeologica.** Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

#### **Art. 1.6.2 - Uso esistente**

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni..
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso A1, oppure l'uso d1 o d2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

## NOTE AL CAPO 1.6

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

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

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

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

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

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni....." (Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti sottotipi d'uso b11.1, b11.2 o b11.3 in relazione all'entità della loro SV complessiva).

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

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

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

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

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori dei centri storici, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq. nei rimanenti comuni, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle

norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti ....."

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

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

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

1. Il PSC riporta, nella Tav. 3 l'individuazione delle seguenti aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle fragilità e vulnerabilità del territorio, alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio:

- Alvei attivi e invasi dei bacini idrici
- Fasce di tutela fluviale
- Fasce di pertinenza fluviale
- Aree ad alta probabilità di inondazione con tempi di ritorno inferiori o uguali a 50 anni
- Aree a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni
- Aree soggette alla regolamentazione relativa al controllo degli apporti d'acqua (da Piano Stralcio per il sistema idraulico Navile-Savena Abbandonato)
- Aree soggette a controllo degli apporti d'acqua (Piano Stralcio di assetto idrogeologico del bacino del Reno)
- Tutela della qualità delle risorse idriche sotterranee
- Aree di ricarica della falda: settore B e settore D
- Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola
- Aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante
- Sistema forestale e boschivo
- Zone umide
- Visuali dalla viabilità verso il paesaggio agricolo e collinare
- Alberi monumentali tutelati ai sensi della L.R. 2/1977
- Fascia perfluviale con vincolo art. 142 del D. Lgs. 42/2004
- Aree di accertata e rilevante consistenza archeologiche
- Aree di concentrazione di materiali archeologici
- Zone di tutela della struttura centuriata
- Zone di tutela di elementi della centuriazione
- Viabilità storica
- Centri storici
- Edifici di valore storico-architettonico e relativa categoria di tutela
- Edifici e relative aree di pertinenza con vincolo ex art. 10 D.Lgs. 42/2004
- Ambiti di particolare persistenza delle relazioni morfologiche e percettive fra strutture dell'insediamento storico
- Visuali di pregio su strutture dell'insediamento storico

2. Le disposizioni di tutela delle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono comprese nel Titolo 2 delle norme del PSC.



Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme di tutela del PSC.

3. I seguenti ulteriori elementi oggetto di tutela sono individuati nelle Tavole del RUE:

- edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e relativa categoria di tutela;
- corti coloniche integre nella loro configurazione.

Per questi elementi, in quanto contenuto proprio del RUE, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo IV Capo 4.1 e Capo 4.6.

4. Le tavole del RUE riportano inoltre le fasce di rispetto relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di strade, ferrovie, elettrodotti, metanodotti, aree di rispetto di cimiteri, depuratori. Le disposizioni di tutela che afferiscono a tali individuazioni sono comprese nel Titolo III del RUE.

## TITOLO III – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

### CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

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

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

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

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto; oppure sistemi alternativi di depurazione delle acque reflue conformi alla normativa tecnica regionale. Si dovrà dare priorità all'allacciamento alla pubblica fognatura verificando l'obbligatorietà all'allacciamento così come indicato agli artt. 36-37 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato;- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
- 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 o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:

- strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo della acque meteoriche;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;

- collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero , in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'ARPA.

#### **Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi**

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

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.1 comma 1.

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

4. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi: b10.1, b10.2, b10.3, b10.4.

Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, c6 limitatamente agli impianti fotovoltaici, f1, f3,f8, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, b2 (pubblici esercizi) e b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).

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

6. Usi ammessi

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi:

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

b) zone per attrezzature religiose (simbolo **ARel**)

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

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

e) zone per parcheggi pubblici (simbolo **P**)

Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate attraverso difformi previsioni del POC.

#### 7. Interventi consentiti

Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi DR, AM, NC, nel caso di aree non di proprietà comunale, si applicano i seguenti limiti di intervento:

- UF max = 0,5 mq/mq., elevato a UF = 0,8 mq/mq limitatamente alle attrezzature religiose;
- NP max = 3
- Q max = 50%.

#### Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:

- A) ***parcheggi pubblici*** (*P*), di urbanizzazione primaria (*P1*) e di urbanizzazione secondaria (*P2*),
- B) ***parcheggi pertinenziali***;
  - di uso riservato (*P3r*);
  - di uso comune e condominiale (*P3c*);
- C) *parcheggi privati non pertinenziali*.

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

3. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 3.1.6. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.

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

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

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

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

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

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

10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (P3c), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (P3c) 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 contenute nel POC o i specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P3r), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

12. Si considerano *parcheggi privati non pertinenziali*:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 3.1.5.;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8).

#### **Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 e delle disposizioni specifiche relative alle strutture commerciali, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x5, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m. 3x10.

3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. . Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 6.9.14 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/7 m. circa ; 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..

5. I parcheggi pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli. Negli interventi di nuova costruzione negli ambiti per nuovi insediamenti, dove le condizioni idrogeologiche lo consentano senza interferire con la falda, vanno obbligatoriamente realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati.

6. Le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

7. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune P3c andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni 3 posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli.

#### **Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r)**

1. In tutti gli interventi edilizi NC, DR, AM, negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P3c e/o P3r) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).

3. Negli interventi di ampliamento (AM) le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano.

7. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico.

8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

#### **TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3C + P3R) IN RELAZIONE AGLI USI**

- usi **a1, a2** non meno di un posto auto ogni 35 mq di Su e comunque non meno di 2 posti-auto per ogni unità immobiliare di estensione maggiore di 50 mq. Nel caso di frazionamenti di unità abitative è richiesto un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa ricavata. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle nuove costruzioni NC di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo P3c). Negli interventi DR, AM, RE, CD su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.
- usi **b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2**: 1 p.a. ogni 35 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.
- usi **b11.1, b11.2, b11.3**: i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo P3c:

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

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

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

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

- usi **b12, b13, b15, b16**:: 1 p.a. ogni 25 mq. di Su. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c.
- usi **b14.1 e b14.2**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
  - 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
  - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
  - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF
 Tutti posti auto devono essere di tipo P3c.
- usi **c1, c3, c2, f2, f6**: 1 posto auto ogni 60 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- usi **e1, e2, e4**: 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.
- uso **e3**: numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Per gli usi b8, b9, d4, c4, c5, c6, b10.3, b10.4, f1, f3, f4, f5, f7, f8, f9, f10 e f11 non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

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

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

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

3. **Negli interventi edilizi diretti** NC, DR, AM non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq. di Su, sono fissate come segue:

a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7),:

- P1 = 15 mq.

b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi b11, b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2):

- P1 = 40 mq. ;

- U = 60 mq.

c) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c2, c3),:

- . P1 = 10 mq.

Per gli usi b8, b9, c4, c5, c6 e per tutti gli usi 'd' non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per gli usi b10 e le funzioni 'f' in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

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

<div style="text-align: center;">a da</div>	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	b11, b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2, e3	c1, c2, c3	b8, d
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	NO	SI	NO	NO
b11, b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2, e3	NO	NO	NO	NO
c1, c2, c3	SI	SI	NO	NO
b8, c4, d	SI	SI	SI	NO

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni



da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. **Negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA**, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di POC, di norma, salvo diversa specificazione, secondo le seguenti quantità minime, ogni 100 mq. di Su:

- a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):
  - $P1 + U = 100$  mq, di cui P1 almeno 15 mq;
- b) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'c' e usi 'e'):
  - $P1 = 40$  mq.;
  - $U = 60$  mq.
- c) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c2):
  - $P1 + U = 15\%$  della ST .

Per gli usi b8, b9, d4, c4, c5, c6 non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni 'f' e 'b10' in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

In sede di POC viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi P2.

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

7. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

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

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 m..

3. I parcheggi pubblici P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione da cedere.

4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento comunale del Verde, ovvero, in assenza di questo, secondo le norme del successivo Capo 3.2, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.

5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie. Tali aree, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche.

6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE.

7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro sei mesi dalla fine dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.

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

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.

2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 200 mq., il Responsabile del procedimento accetta la proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.

3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni previa conforme decisione della Giunta Comunale. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.

4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

- a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.

6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.

## CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

### Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Il presente regolamento dispone in merito agli aspetti relativi alla salvaguardia e formazione del verde nell'ambito degli interventi edilizi. I disposti del presente regolamento sono prevalenti in caso di disposizioni contrastanti con il Regolamento del verde.
2. Gli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista devono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.
3. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm. 20 e le piante con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro di cm. 15, rilevati a cm. 100 dal suolo, devono essere conservate, sempreché non costituiscano pericolo per persone e/o cose. Nel territorio rurale è altresì vietato estirpare siepi e filari arborei orientati secondo gli assi della centuriazione.
4. I procedimenti di autorizzazione all'abbattimento di alberi e di sanzionamento di abbattimenti non autorizzati sono normati dallo specifico regolamento comunale.
5. Tutti i progetti di NC, DR e AM devono comprendere il progetto del verde.
6. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 3, e di non offenderne l'apparato radicale e la chioma. Previa autorizzazione del Responsabile del servizio ai sensi del comma 4, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
7. Fatte salve le zone nelle quali il POC prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nella altre zone in tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria, riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere.
8. La SP di cui sopra dovrà essere provvista di copertura vegetale e dotata di:
  - un albero ad alto fusto, se è inferiore a 100 mq.;
  - un albero d'alto fusto ogni 100 mq., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della SP, se essa è compresa fra 100 e 800 mq.;
  - un albero d'alto fusto ogni 200 mq., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della SP, se essa è superiore a 800 mq.
9. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RRC, RE).
10. Le disposizioni di cui ai commi 8 e 9 possono essere derogate su parere favorevole della C.Q. nel caso di progetti di sistemazione a verde di particolare qualità.
11. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, DR è prescritta la formazione di quinte alberate e/o arbustive lungo almeno due

lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno tre lati

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

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

## CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria

1. **Usi ammessi:** b10.3, f1, f3; sono inoltre ammissibili gli usi b9, f5 e f8 nonché i distributori automatici (di merci o servizi) sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso f2 è disciplinato dal successivo art. 3.3.5.

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

2. Tipi di intervento consentiti: tutti.

### Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

1. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del RUE e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale (si veda la nota 2 al Capo 5.2), eventualmente maggiorata secondo le direttive dell'art. 12.9 del PTCP. Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del RUE, 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 binario esterno della linea.

2. **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura,. Sono ammessi gli usi f1, f3, f5, b10.3, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso f2 nei limiti e con le prescrizioni di cui al precedente art. 3.3.5. nonché l'uso c6, previo assenso dell'Ente proprietario della strada, limitatamente agli impianti fotovoltaici. Negli edifici esistenti sono ammessi gli usi esistenti e quelli consentiti dalle specifiche norme dell'ambito in cui ricadono.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di dotazioni ecologiche (es. barriere antirumore), verde di arredo, verde privato,, a parcheggi pubblici e privati.

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

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

3. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento

avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

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

Per costruzioni ad uso f2 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.5..

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

### **Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane**

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3, il D.M. 27/07/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", nonché il D.M. 30 novembre 1999, n.557 sulle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, e successive modificazioni e integrazioni. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle schede grafiche contenute nell'Allegato D.

### **Art. 3.3.4 – Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali**

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.

2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.

3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono inoltre:

- a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
- b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
- c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
- d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

### **Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;

- della normativa regionale vigente (Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e successive modificazioni e integrazioni);
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
- delle norme seguenti.

2. La realizzazione di nuovi impianti può avvenire per intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire) subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 3.3.1, tale localizzazione potrà avvenire negli ambiti specializzati per attività produttive o nel territorio rurale in fregio ai seguenti tratti di stradali:

- SP 253 San Vitale;
- Asse Lungosavena;
- SP 28 Croce dell'Idice;
- Zenzalino;
- Via del Frullo;
- Via Bargello.

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

- fasce di tutela fluviale,
- fasce di pertinenza fluviale;
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale,
- zone di tutela naturalistica,
- sistema forestale e boschivo,
- aree ad alta probabilità di inondazione,
- visuali di pregio dalla viabilità verso il paesaggio agricolo
- zone di tutela della struttura centuriata,

### 3. Impianti preesistenti

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

### 4. Parametri edilizi

- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
- nei soli impianti di nuova realizzazione: SF min = 4.000 mq., elevata a 5.500 mq. per gli impianti policarburanti.
- nei soli impianti di nuova realizzazione: SP min = 20% della SF;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:

- > nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
  - > nel territorio urbano: m. 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
  - distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m. 3.
  - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.
5. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
- attività di commercio al dettaglio di vicinato (b1), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 11/2/1998 n. 32;
  - pubblici esercizi (b2);
  - servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (b6); il servizio di lavaggio veicoli può essere ammesso in aree idonee ad ospitare distributori di carburante anche in forma autonoma in assenza di distributore;
  - impianti di produzione di elettricità (c6) limitatamente agli impianti fotovoltaici.
6. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.

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

7. Mitigazione degli impatti.

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

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

#### **Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale**

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate (è ammesso l'uso di stabilizzato o conglomerato ecologico non bituminoso) 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 (è ammesso l'uso di stabilizzato o conglomerato ecologico non bituminoso) 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 o cemento.

#### **Art. 3.3.7 - Percorsi pedonali e piste ciclabili**

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



2. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
3. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm..
4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
6. **Piste ciclabili.** Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. ed al relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.
7. Le piste ciclabili devono avere di norma una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
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. 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. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico.
2. I nuovi passi carrai su strade comunali devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
3. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
4. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno m.4 dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali (tipo F), nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,00 se la rampa è rettilinea, e ml. 3,50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE o REC. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazione. Tra l'inizio delle livelletta inclinata della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o lato interno del marciapiede) o il lato interno del porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

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

## CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

### Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo

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

### Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela

1. La determinazione delle fasce di rispetto ai fini della tutela della salute pertinenti alle linee elettriche, alle cabine elettriche e alle stazioni primarie deve essere compiuta sulla base della metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008, pubblicato in G.U. 5 luglio 2008, n. 156. L'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere comunicata dal proprietario/gestore dell'impianto, ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
2. All'interno delle fasce di rispetto come sopra definite, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L. 22/02/2001, n. 36, al D.P.C.M. 08/07/2003, al D.M. 29/05/2008 e alla Deliberazione di Giunta Regionale 21 luglio 2008, n. 1138, recante Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000, n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".
3. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, quali le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
4. 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.
5. Il RUE, per i soli casi semplici di tratte rettilinee, individua nelle Tavole la 'distanza di prima approssimazione' ('DPA') al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi. La 'DPA' è la distanza da rispettare ai fini della tutela della salute fatta salva la possibilità della definizione più precisa della effettiva fascia di rispetto, effettuata dall'Ente proprietario/gestore dell'impianto. L'individuazione della 'DPA' operata dal RUE ha peraltro valore solo con riferimento allo stato di fatto alla data della sua adozione.
6. Le 'DPA' individuate devono considerarsi come zone all'interno delle quali, in caso di intervento edilizio o di cambio d'uso che non siano compatibili con le limitazioni riguardanti le fasce di rispetto, il Comune deve richiedere all'Ente gestore dell'impianto l'esatta posizione della linea elettrica o cabina e l'estensione della relativa fascia di rispetto, ai fini della verifica dell'ammissibilità dell'intervento.

7. Per i casi complessi, come presenza di due o più linee (parallele o che si incrociano), presenza di un angolo di deviazione della linea, presenza di campata a forte dislivello e/o orografia complessa del territorio le 'DPA' individuate dal RUE non sono più valide ed è necessario ricorrere al calcolo esatto della fascia di rispetto.

8. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate 'DPA' in quanto non leggibili alla scala della cartografia di RUE. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo. Nel caso delle cabine di trasformazione da MT a BT, le 'DPA' per le varie tipologie sono riportate come esempi nel DM 29 maggio 2009 e sono tipicamente entro i 3 metri da ciascuna parete esterna della struttura.

Nel caso di cabine private, la potenza e le caratteristiche dei trasformatori possono essere tali da determinare DPA di ampiezza diversa da quelle indicative previste dal DM 28/05/2008 per cui è necessaria una definizione da parte del gestore/proprietario.

9. Le 'DPA' individuate graficamente nelle tavole del RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

10. Non sono ammesse edificazioni di elettrodotti, con particolare riferimento alle cabine di trasformazione MT/BT, sul confine di proprietà; per la realizzazione di tali opere la distanza minima dal confine sarà almeno corrispondente alla DPA di cui al DM 29/05/2008. Sono ammesse deroghe qualora ci sia accordo tra confinanti (mediante sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo tra privati o con parere favorevole della Giunta Comunale, qualora il confinante sia il Comune)

#### **Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela**

1. Nella Tav. 1 del RUE è indicato il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale e le relative cabine di decompressione. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Per le condotte gestite da HERA si specificano le seguenti distanze in base alla specie di pressione:

a) III specie: 2 m per parallelismi e 1 m per incroci;

b) IV specie: 0,50 m per parallelismi ed incroci.

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

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

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

6. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire ovvero al deposito della DIA, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

#### **Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto**

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuati gli impianti di depurazione comunali e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, DR, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici (art. 1.2.3), di infrastrutture (art. 1.2.4), di manufatti diversi (art.1.2.5) dagli edifici ad esclusione di quelli che comportino la presenza non occasionale di persone.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

#### **Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva**

(OMISSIS)

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

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della l. r. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 1138 del 2008, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
  - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
  - nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.15 del PSC. Sono fatte salve le installazioni nell'ambito di impianti per l'ambiente (es. depuratori).
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è ammissibile nelle zone specificamente individuate nella cartografia del RUE.

#### **Art. 3.4.7 – Canali di bonifica**

1. Al di fuori dei corsi d'acqua il cui alveo e la cui fascia di tutela fluviale sono cartografati nella Tav. 2.2 del PSC e che sono disciplinati dalle norme di tutela di cui agli artt. 2.2 e 2.3 del PSC, per i restanti canali di bonifica si applicano le disposizioni di cui al R.D. 8/5/1904 n. 368, al R.D. 25/7/1904, n. 523, artt. 93, 95 e 96, all'art. 16 bis, della L.R. 19/12/2002, n. 37., "Disposizioni regionali in materia di espropri" e al Capo II, Sezione I, della L.R. 14/04/2004, n. 7, e successive modificazioni e integrazioni.
2. In particolare si applicano le seguenti distanze di rispetto a partire dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine:
  - m. 10 per i nuovi edifici;
  - m. 5 per le recinzioni e le piantumazioni di alberi o arbusti;
  - m. 5 per le operazioni di aratura;
  - m. 4 per la posa di qualsivoglia conduttura lineare interrata parallelo al canale;
  - m. 10 per il posizionamento di linee elettriche aeree.

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

## CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO

### Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue", nonché dal regolamento del Servizio Idrico Integrato.
2. Il titolo a scaricare le acque reflue (autorizzazione all'allacciamento, parere di conformità tecnica) nella pubblica fognatura è rilasciata dall'Ente Gestore del Servizio e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a Denuncia di Inizio Attività.
3. Fatto salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è rilasciata dal comune in relazione alle competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e succ. mod. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e s.m.i..
4. Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
5. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
6. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi della delibera della G.R. 14/02/2005 n. 286.
7. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n. 152 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.
8. In ogni caso le opere di allacciamento dovranno essere eseguite in conformità a quanto prescritto dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato.
9. Nel caso di aree non servite da pubblica fognatura, dovrà essere progettato e realizzato un sistema di trattamento dei reflui. Le tipologie di impianti per il trattamento appropriato degli scarichi domestici ed il loro dimensionamento sono definite dalla normativa tecnica regionale (DGR 1053/2003 nel testo vigente) e dalla Delibera del Comitato dei Ministri 04/02/1977 Allegato 5. Ai sensi di quanto indicato all'art.4.1.2 della DGR 1053/2003, l'uso della modalità di scarico denominata 'pozzo assorbente' è comunque vietata per i nuovi scarichi. I sistemi di trattamento appropriato degli scarichi di acque reflue industriali ed industriali assimilate è da valutarsi in relazione ai valori limite di emissione prescritti all'allegato 5 alla parte terza del D.Lgs. 3/04/2006, n. 152 e s.m.i. nel testo vigente.

### Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C.3.4: "Smaltimento

delle acque reflue", ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.

2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche; il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque, piovane per un volume complessivo di almeno 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.

3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente.

4. L'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee è subordinato all'esito della preventiva relazione geotecnica che escluda conseguenze dannose alla qualità e al livello della falda acquifera.

5. E' vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.

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

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

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

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

#### **Art. 3.5.3 – Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee**



1. Nelle zone di protezione delle risorse idriche sotterranee, di cui all'art.2.5 delle Norme del PSC, ossia:

- a) le aree dei terrazzi fluviali connessi e dei conoidi permeabili della pedecollina e alta pianura;
- b) le aree di salvaguardia delle opere di captazione di acque ad uso potabile, sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili, che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
- la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle autorità competenti ai sensi della L. 36/1994 e successive modificazioni e provvedimenti applicativi;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;
- l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali, se non con l'adozione di tutte le misure di contenimento del rischio che saranno ritenute opportune dalle autorità competenti al rilascio dei pareri igienico-sanitari;
- la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di seconda categoria tipo A, ai sensi della delibera del Comitato Interministeriale 27/07/1984, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.

2. In tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, ricadenti nelle zone di protezione delle risorse idriche sotterranee di cui al presente articolo, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie impermeabile) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli.

3. Per gli insediamenti produttivi deve in ogni caso essere garantito il deposito temporaneo dei rifiuti in condizioni di massima sicurezza.

4. Le pratiche agronomiche devono essere tali da prevenire la dispersione di nutrienti e fitofarmaci nell'acquifero sottostante. Per quanto riguarda la pratica degli spandimenti di liquami provenienti da allevamenti zootecnici si veda all'art. 4.7.11.

#### **Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate**

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

2. Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito della realizzazione di opere o attività sottoposte a valutazione di impatto ambientale o ad autorizzazione ambientale integrata, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare di norma un anno, devono risultare da un

apposito progetto che e' approvato dall'autorità titolare del relativo procedimento. Nel caso in cui progetti prevedano il riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel medesimo progetto, i tempi dell'eventuale deposito possono essere quelli della realizzazione del progetto purché in ogni caso non superino i tre anni.

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

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

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

## CAPO 3.6 – CIMITERI

### Art. 3.6.1 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f7; è ammesso inoltre l'uso b9 (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.

### Art. 3.6.2 – Fasce di rispetto cimiteriale

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

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

3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

4. Gli edifici ad uso privato, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, possono anche essere interessati da interventi di ampliamento una tantum, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra e senza aumento del numero delle unità immobiliari, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

5. Gli edifici pubblici possono anche essere sottoposti ad interventi di ampliamento, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

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

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

#### **Art. 4.1.1 – Disposizioni generali**

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

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

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

3. Nell'ambito del centro storico:

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

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

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

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

6. Per tutti gli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale, sono disponibili inoltre presso il SUE le schede di rilevazione che hanno condotto all'apposizione della tutela. Gli interventi edilizi relativi a tali edifici devono tenere conto delle indicazioni specifiche contenute nella relativa scheda; la scheda potrà inoltre costituire elemento per la valutazione della correttezza dell'intervento proposto da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

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

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

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

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

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

4. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

5. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RS. L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma preesistente nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;
- realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrato anche al di fuori del sedime dell'edificio.

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

paesaggistico, fatto salvo il nulla osta della competente soprintendenza per gli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, titolo I°.

7. **Categoria 2:**

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

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

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

9. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

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

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

11. **Sottocategoria 2.B:**

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

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
  - c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
  - e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
12. I tipi di intervento effettuabili sono: MO; MS; CD; RRC e REC (l'intervento REC è comunque condizionato al rispetto dei criteri di cui al comma precedente, e si configura esclusivamente nella riconfigurazione delle aperture sui fronti e nell'eventuale spostamento della quota dei solai nei limiti di cui al comma precedente).

Sulla base di adeguata documentazione di rilievo dello stato di fatto, il Consiglio Comunale, previo parere della CQAP, può deliberare l'ammissibilità anche dell'intervento RT.

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

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

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

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

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

15. **Sottocategoria 2.D:**

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

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

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

17. I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RRC, REC.

Sulla base di adeguata documentazione di rilievo dello stato di fatto, il Consiglio Comunale, previo parere della CQAP, può deliberare l'ammissibilità anche dell'intervento RT.

18. **Categoria 3:**

La categoria riguarda le unità edilizie del centro storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico; è articolata nelle seguenti sottocategorie.

19. **Categoria 3.A:**

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

20. Gli interventi devono rispondere ai seguenti obiettivi:

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

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernai a raso o, solo sulle falde non visibili da spazi pubblici, terrazzini incassati, con esclusione di abbaini sopraelevati.

Nel caso di ristrutturazione estesa all'intero edificio deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture.

21. Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi:

- MO; MS; RRC e REC.

22. **Sottocategoria 3.B** (ovvero "demolizione")

comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante. L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.

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



#### **Art. 4.1.3 – Destinazioni d'uso e cambi d'uso**

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

- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, b9, b16, e1, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4 f1, f3, f8.

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

- b6, b7, b11.1, b12, b14.1, b15, f2, f6.

2. Nella Tav.3 del RUE sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso f1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (usi 'f').

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

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

#### **Art. 4.1.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati**

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

2. Materiali ed elementi costruttivi.

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. 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. Si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile

3. Strutture portanti orizzontali

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

4. Coperture

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela **3** con manti di coperture di diversa natura è ammessa il mantenimento di materiali diversi se pre-esistenti.

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

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

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

#### 5. Collegamenti verticali

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

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o fronti minori, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

#### 6. Aperture

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

L'eventuale realizzazione di nuove aperture o la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre, dove ammissibile in base alle categorie di intervento), deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio.

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

## 7. Aperture sul piano di falda

Negli edifici di categoria **1, 2 e 3** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.

## 8. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

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

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

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

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

In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della Q.C. in sede di progetto; nel caso di cortine edilizie la scelta va compiuta valutando la composizione e l'alternanza cromatica per un congruo tratto di strada.

## 9. Infissi esterni e vetrine.

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

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

Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia originaria, nel caso di interventi che superano la manutenzione straordinaria, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con infissi di tipo tradizionale.

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

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

## 10. Pavimentazioni

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di

pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali. 11. Spazi scoperti e aree a verde

Nella Tav. Ca.RUE.1.2 a/b del RUE sono individuate le aree verdi esistenti e previste così distinte:

- aree a verde pubblico (V),
- aree a verde sportivo (VS),
- aree verdi di completamento alle infrastrutture (Vi),
- aree verdi per dotazioni ecologiche (Vdot).
- aree e percorsi ciclo-pedonali di uso pubblico.

Nelle aree a verde private è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie.. Non è ammessa la costruzione di serre, tettore o manufatti precari.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde.

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

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

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

## 12. Elementi decorativi

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

## 13. Insegne, targhe e apparecchi luminosi

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

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

esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme. Si rimanda inoltre ai corrispondenti articoli 5.3.3, 5.3.4 e 5.3.5.

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

#### 14. Aree di pertinenza.

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

#### 15. Fabbricati accessori.

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

#### 16. Manufatti tecnologici.

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Le antenne TV dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per ciascuna unità edilizia.

#### 17. Recinzioni

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, priva di cordolo di base e non ombreggiante, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe, alta al massimo m. 1,50. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

#### 18. Elementi architettonici isolati.

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

#### 19. Oratori privati.

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso (ad esempio luoghi di studio o di soggiorno), purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

#### 20 Uso degli spazi pubblici nei centri storici

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

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

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

1. Nella Tav. 3 del RUE il Centro storico è suddiviso in unità minime di intervento.
2. La suddivisione in Unità minime come evidenziata nella Tav. 3 può essere modificata con la delibera del Consiglio Comunale che approva un progetto unitario convenzionato per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.
3. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.
4. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure coattive.
5. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la C.Q., potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

#### **Art. 4.1.6 – Corti coloniche integre nella loro configurazione**

1. Nelle Tav. 1 e 2 del RUE sono individuate con apposito perimetro le corti coloniche composte da edifici di interesse storico-ambientale, vincolati a determinate categorie di tutela, e che presentano particolare pregio per non aver subito nel loro complesso alterazioni della configurazione originaria (quali l'aggiunta di nuovi edifici o parziali demolizioni).

All'interno di tali corti non sono ammessi nuovi edifici o ampliamenti; qualora tali interventi risultino possibili in applicazione delle norme relative al territorio rurale, essi devono essere realizzati all'esterno dell'area perimetrata.

2. Nelle corti coloniche integre - ricomprese negli "Ambiti di particolare persistenza delle relazioni morfologiche e percettive fra strutture dell'insediamento storico" (art. 2.15 delle norme di PSC e Tavola Ca-PSC.2.1) - non sono ammesse recinzioni di alcun tipo, anche di sola siepe viva, che suddividano lo spazio unitario della corte. E' ammessa esclusivamente una recinzioni di siepe viva attorno all'intera corte ai sensi dell'art. 4.1.4 comma 17.

## CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC)

### Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” (AUC) sono articolati nella tav. 1 e 2 del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici, sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali dei diversi tessuti urbani:

- **Auc1:** ambiti urbani consolidati di centralità urbana: tessuti, di norma di impianto non recente, comprendenti i principali assi o nodi urbani ove si concentrano le funzioni di animazione urbana e quelle complementari alla residenza, quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie, direzionali e di servizio.
- **Auc2:** ambiti urbani consolidati saturi: tessuti, di norma di impianto non recente, da non addensare in quanto presentano, pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana, parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici...), o in quanto sono caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare.
- **Auc3:** ambiti urbani consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.
- **Auc4:** ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa.
- **Auc5:** ambiti urbani consolidati delle frange urbane e dei nuclei minori
- **Auc6:** porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC.

2. Gli ambiti Auc1, Auc2, Auc3, Auc4 e Auc5 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.

3. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani consolidati perimetrati dal PSC:

- a) le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art. 3.3.2;
- b) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2.

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

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

- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10, b11.1, e1, e2, f1, f3, f5 ove ammesso, f6.

2. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, o negli ambiti Auc1, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- b12, b14.1, b15, b16.

Negli **ambiti Auc1** l'eventuale estensione degli usi b3 e b12 oltre alle superfici ove siano già in atto non può riguardare i piani terreni degli edifici e non può interessare oltre il 30% della Su di ciascuna unità edilizia, fatta salva la possibilità di disporre diversamente in sede di POC.

Negli **ambiti Auc1** sono esclusi gli usi a1 e a2 nei piani terra degli edifici che si affacciano sul fronte stradale.

Negli **ambiti Auc1** è sempre ammesso il CD con recupero di SU verso le destinazioni b1 e b11.1

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

- b6, b11.2, c1, c3, f2.

4. Negli **ambiti Auc5** valgono le stesse disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 salvo che l'uso b11.1 è ammissibile solo nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC.

5. Negli **ambiti Auc6** è ammesso solo il mantenimento degli usi in atto; interventi di cambio d'uso sono ammissibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC.

6. Nelle unità edilizie con uso b11.1 e b11.2 di cui all'art. 4.2.1 comma 1 è ammesso solo il mantenimento degli usi in atto; interventi di cambio d'uso sono ammissibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC.

7. impianti di produzione energia con fonti rinnovabili purché non configurino l'uso c6.

#### **Art. 4.2.3 – Ambiti Urbani Consolidati**

##### **1. Ambiti Auc1**

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati di centralità urbana: tessuti, di norma di impianto non recente, comprendenti i principali assi o nodi urbani ove si concentrano le funzioni di animazione urbana e quelle complementari alla residenza, quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie, direzionali e di servizio

*Obiettivi:* riqualificare i principali assi o nodi di animazione urbana e commerciale.

*Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1.

Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, a prescindere da parametri urbanistici; negli altri casi:

A) non sono ammessi interventi di NC.

B) sono ammessi interventi di AM (ampliamento) limitatamente all'uso b.2 (pubblici esercizi) per un massimo del 30% della Su esistente del pubblico esercizio. L'attuazione di tale intervento è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo di non cambio d'uso per dieci anni.

Gli interventi di AM (ampliamento) sono ammessi a condizione che si attui l'adeguamento dell'intero edificio ai requisiti minimi di efficienza energetica per i nuovi edifici, e che sia effettuata la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

C) sono ammessi interventi di DR parziale (demolizione e ricostruzione parziale) senza incremento della Su.

D) sono ammessi interventi di DR (demolizione e ricostruzione) di intere unità edilizie nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su max = Su preesistente +20%, elevabile a +25% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A, e a +30% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+.

- Sa max = 70% della Su,

- Q max = 60% della SF (o = Q preesistente se superiore),



- Per gli edifici prospicienti gli assi commerciali principali (via Tosarelli e via Nasica entro il perimetro del territorio urbanizzato di Castenaso e Villanova) è obbligatoria la previsione di destinare la Su del piano terra per destinazioni commerciali determinando inoltre un miglioramento degli spazi pubblici antistanti.

## 2. **Ambiti Auc2**

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati saturi: tessuti, di norma di impianto non recente, da non addensare in quanto presentano, pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana, parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici...), o in quanto sono caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare

*Obiettivi:* conservare gli elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale, consolidare l'impianto urbano e, in relazione ai limiti di funzionalità urbanistica sostanzialmente non recuperabili, evitare incrementi significativi della densità edilizia, pur consentendo l'ammodernamento del patrimonio edilizio.

*Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1.

Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, a prescindere da parametri urbanistici; negli altri casi:

A) non sono ammessi interventi di NC.

B) sono ammessi interventi di AM (ampliamento) limitatamente all'uso b.2 (pubblici esercizi) con al massimo il 30% della Su esistente del pubblico esercizio. L'attuazione di tale intervento è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo di non cambio d'uso per dieci anni.

C) sono ammessi interventi di DR parziale (demolizione e ricostruzione parziale) senza incremento della Su;

D) sono ammessi interventi di DR (demolizione e ricostruzione) di intere unità edilizie nel rispetto dei seguenti limiti:

- $Su_{max} = Su_{preesistente} + 10\%$ , elevabile a  $+15\%$  a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A, e a  $+20\%$  a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+;
- $Sa_{max} = 70\%$  della Su,
- non è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici. E' obbligatoria la previsione di un miglioramento degli spazi pubblici.

E) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, sono ammessi interventi di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, purché  $Q_{max} = 60\%$  della SF ( $o = Q_{preesistente}$  se superiore),

## 3. **Ambiti Auc3**

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento, di cui si intende confermare l'impianto progettuale, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.

*Obiettivi:* mantenere l'impianto progettuale e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni come stabiliti nel Piano Attuativo che ha generato l'insediamento.

*Tipi di intervento edilizio ammesso:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1.

Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, a prescindere da parametri urbanistici; negli altri casi:

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

B) dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA e per gli usi di cui all'art. 4.2.2.

C) dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, e fino a tale momento, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma.

#### **4. Ambiti Auc4**

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa.

*Obiettivi:* consolidare l'impianto urbano e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

*Tipi di intervento edilizio ammesso:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1.

Sono ammesse, in alternativa e a scelta del proponente, le possibilità di intervento di cui alle seguenti lettere A), B), C), D) ed E):

A) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, a prescindere da parametri urbanistici; tuttavia qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere B), C), D) ed E), gli interventi di RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della Su.

B) sono ammessi interventi di NC, AM e DR entro i seguenti limiti:

- $UF_{max} = 0,50 \text{ mq/mq}$ . nel capoluogo e a Villanova, elevabile a  $0,55 \text{ mq/mq}$  a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A, e a  $0,60 \text{ mq/mq}$  a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+.
- $UF_{max} = 0,35$  a Marano e nelle altre località minori, elevabile a  $0,40 \text{ mq/mq}$  a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A, e a  $0,45 \text{ mq/mq}$  a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+.
- $Sa_{max} = 70\%$  della Su.
- $Q_{max} = 60\%$  della SF = , (o = Q preesistente se superiore),
- $NP_{max} = 4$  nel capoluogo e a Villanova e = 2 a Marano e nelle altre località minori, ovvero = NP preesistente se superiore.

Gli interventi di AM (ampliamento) sono ammessi a condizione che si attui l'adeguamento dell'intero edificio ai requisiti minimi di efficienza energetica per i nuovi edifici, e che sia effettuata la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. Nel caso in cui l'intervento comporti incremento di Su, e non solo di Sa, è richiesto inoltre che si attui l'adeguamento dell'intero involucro dell'edificio ai requisiti minimi di efficienza energetica per i nuovi edifici.

C) in tutti i lotti già edificati alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r.6/2009), in alternativa all'intervento di cui alla precedente lettera B) sono ammessi gli interventi di

completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia (DR) nel rispetto dei seguenti limiti:

- $Su_{max} = Su_{preesistente} + 10\%$ , elevabile a  $+25\%$  a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A, e a  $+30\%$  a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+.
- $Sa_{max} = 70\%$  della  $Su$ .
- $Q_{max} = 60\%$  della  $SF =$ , ( $o = Q$  preesistente se superiore),
- $NP_{max} = 4$  nel capoluogo e a Villanova e  $= 2$  a Marano e nelle altre località minori, ovvero  $= NP$  preesistente se superiore.

D) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamiliari o trifamiliari, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere B) e C) è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni

- ampliamento massimo  $= +5\%$  della  $Su$  per ciascun alloggio preesistente alla suddetta data,
- l'intervento di ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- salvo che l'intervento comporti incremento di sole superfici accessorie e non di  $Su$ , e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991, devono essere raggiunti integralmente, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento realizzato, i requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio e degli impianti energetici;
- $Q_{max} = 60\%$  della  $SF =$ , ( $o = Q$  preesistente se superiore),

E) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) diversi da quelli di cui alla precedente lettera D) e che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere B) e C) sono ammessi interventi di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, purché  $Q_{max} = 60\%$  della  $SF$  ( $o = Q$  preesistente se superiore).

## 5. **Ambiti Auc5**

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati delle frange urbane e dei nuclei minori

*Obiettivi:* evitare trasformazioni dell'impianto urbano, evitare incrementi della densità edilizia pur consentendo l'ammodernamento del patrimonio edilizio.

*Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1.

Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, a prescindere da parametri urbanistici; negli altri casi:

A) non sono ammessi interventi di NC.

B) sono ammessi interventi di AM (ampliamento) limitatamente all'uso b.2 (pubblici esercizi) con al massimo il 30% della  $Su$  esistente del pubblico esercizio. L'attuazione di tale intervento è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo di non cambio d'uso per dieci anni.

C) sono ammessi interventi DR (demolizione e ricostruzione) nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su max = Su preesistente,
- Sa max = 70% della Su.
- NP max = 3, ovvero = NP preesistente se superiore.

D) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, sono ammessi interventi di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, purché  $Q_{max} = 60\%$  della SF (o = Q preesistente se superiore).

## 6. **Ambiti Auc6**

*Descrizione:* porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC.

*Obiettivi:* consentire interventi di trasformazione di modesta entità nonché gli ordinari interventi conservativi in attesa che eventualmente maturino le condizioni per una trasformazione significativa, degli usi in atto ed eventualmente dell'assetto edilizio.

*Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici sono ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RS, RRC, D; altri interventi sono ammissibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC.

7. Negli ambiti consolidati, qualora un edificio preesistente venga complessivamente riqualificato dal punto di vista energetico fino a ottenere almeno la classe C di certificazione energetica, e tale intervento contempli anche l'organica riprogettazione in forma di sistema passivo della facciata esposta fra sud-est e sud-ovest, l'eventuale incremento di Su determinato dalla chiusura a vetrate di logge o balconi preesistenti è ammesso anche in deroga agli indici edilizi massimi previsti nei commi precedenti.

8. Gli interventi che utilizzano l'incremento della Su e UF max consentito in caso di raggiungimento della classe energetica A o A+ al fine anche di favorire la rigenerazione, il recupero funzionale e il miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi negli ambiti Auc1, Auc2 e Auc4 di cui ai precedenti commi 2, 3 e 5 con le seguenti modalità di intervento e i seguenti limiti di Su di progetto:

- intervento edilizio diretto per Su max di progetto inferiore a 1.000 mq;
- permesso di costruire convenzionato di cui all' art. 6.4.15. per Su max di progetto compresa tra 1.000 mq e 4.000 mq;

Tramite POC è comunque possibile programmare interventi con queste finalità anche per SU superiori a 4.000 mq o anche in deroga ai parametri e limiti di cui ai precedenti commi.

L' utilizzo delle suddette misure premiali consente inoltre di superare il numero di piani max (NP max) previsto ai commi precedenti

Il Comune verifica specificamente il rispetto dei livelli prestazionali proposti in sede di esame del progetto, nella fase di realizzazione e conclusione dei lavori. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla legge regionale 21 ottobre 2004, n.23.

9. Nel presente articolo, laddove si fa riferimento alla "Su preesistente" o alla "H preesistente" o alla "Q preesistente", si intende quelle legittimamente in essere alla data di adozione del RUE.

## **Art. 4.2.4 – Disposizioni particolari per gli ambiti urbani consolidati**

**Ambito AUC4 (via Strada Comunale Fiumana Sinistra - Villanova)**

1. Per le aree distinte al catasto terreni foglio 37 particelle parte 10 e parte 121 sono valide le condizioni attuative, i parametri edilizi ed ambientali secondo quanto previsto nello specifico accordo ex art. 18 della LR 20/2000 già sottoscritto in data 14/05/2008.

**Ambito AUC4\* (via Gobetti)**

1. Per le aree distinte in cartografia con apposto asterisco non sono previste potenzialità edificatorie (piano delle alienazioni approvato con del C.C. n. 57 del 17/12/2008).

**Ambito AUC4 (via Galilei 'Mondialgas' - Castenaso)**

1. Per le aree distinte al catasto terreni foglio 26 particelle 103 e 786 sono valide le condizioni attuative, i parametri edilizi ed ambientali secondo quanto previsto nello specifico accordo ex art. 18 della LR 20/2000 già sottoscritto in data 19/05/2008.

**Ambito AUC1 (salvaguardia della destinazione a cinematografo)**

1 La dove è in essere un destinazione a cinematografo, questa non può essere modificata fatte salve specifiche disposizioni del POC.

## CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR)

### **Art. 4.3.1 – Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Nell'ambito urbano da riqualificare individuato dal PSC gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.

2. In attesa dell'approvazione di un PUA o di un progetto unitario convenzionato sulla base delle prescrizioni del POC, sugli edifici esistenti sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D, nonché, nel caso di attività produttive, ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.

Sono ammessi interventi di cambio d'uso in caso di:

- edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale (Capo 4.1 e art. 4.1.3);
- tipi di uso compresi entro gli usi a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 di cui (artt. 1.6.1 e 1.6.2)

In tutti gli altri casi non sono ammessi cambi d'uso.

2bis. Gli interventi di cui al comma 2 sono ammessi con i seguenti limiti di Su di progetto:

- intervento edilizio diretto per Su max di progetto inferiore a 600 mq;
- permesso di costruire convenzionato di cui all' art. 6.4.15 per Su max di progetto compresa tra 600 mq e 3.000 mq; in tal caso sono ammessi anche interventi edilizi di DR.

Tali interventi potranno essere ammessi previa positiva verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con il carattere dell'ambito, le esigenze di potenziamento delle infrastrutture esistenti (viabilità, rete fognaria, acquedottistica, ecc.), i controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati (art. 6.9.18) e la verifica di compatibilità acustica, da dimostrare con una apposita Relazione di Sostenibilità Ambientale.

Il Comune effettua uno specifico controllo sul rispetto della verifica di compatibilità proposto in sede di esame del progetto, nella fase di realizzazione e conclusione dei lavori. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla legge regionale 21 ottobre 2004, n.23.

3. Sono ammessi frazionamenti delle aree e delle costruzioni solo a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderne più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC. A tal fine gli interventi di frazionamento, anche nel caso in cui non richiedano titolo abilitativo, sono soggetti entro gli ambiti AR ad espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, condizionata alla valutazione se possano costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui al precedente comma. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previste nel PUA o nel progetto unitario approvato.

## CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE (ASP) E POLI FUNZIONALI (APF)

### Art. 4.4.1 – Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASPn)

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:

- **ASP1:** ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati;
- **ASP2:** ambiti specializzati per attività ricreative e sportive private;
- **ASP3:** ambiti specializzati per attività ricettive, direzionali e commerciali;
- **ASP4:** ambiti specializzati per attività floro-vivaistiche;
- **ASP5:** ambiti specializzati frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento sulla base di un PUA approvato;
- **ASP6:** unità edilizie ricadenti negli ambiti ASP aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito;
- **ASP7:** (omissis);
- **ASP8:** ambiti specializzati che ospitano insediamenti a rischio di incidente rilevante.

2. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani consolidati perimetrati dal PSC:

- a) le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art. 3.3.2;
- b) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2;

### Art. 4.4.2 – Destinazioni d'uso

1. Negli **ambiti ASP1** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- b2, b3, b5, b6, b12, b14.2, b16, c1, c2, c3, c6, f1, f2, f3, f4, f5, f6;
- b1 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.

E' ammissibile inoltre l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (b11.1n, b11.2n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal P.O.I.C. per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale (ossia max 5.000 mq di SV. per ciascuna zona delimitata da strade o zone diverse).

2. Negli **ambiti ASP2** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- b2, b.10.4, b12, b14.1.b14.2, b16..

Nell'ambito ASP2.1 (via Romitino, catastalmente individuato al foglio27, mappali: 781 parte, 181 parte, 256 parte) sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- b14.1. b14.2.

3. Negli **ambiti ASP3** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- b1, b2, b3, b5, b6, b11.1a (solo per l'ambito individuato in cartografia con il doppio asterisco), b11.1n, b11.2n b12, b13, c1 (solo se preesistente), f5, f8, e1, e2;

- l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (b11.1n, b11.2n) è ammesso in ciascuno dei tre ambiti di aggregazione - appositamente individuati a Villanova con perimetro e asterisco (tavola n. 2) - ai fini del rispetto dei limiti massimi di Superficie di Vendita per le medie strutture commerciali di rilievo comunale (max mq 5.000 con riferimento alle disposizioni del P.O.I.C.).
  - l'insediamento di medio piccole strutture di vendita di prodotti alimentari (b11.1a) è ammesso solo per l'ambito individuato in cartografia con il doppio asterisco. Ai fini del rispetto dei limiti massimi di Superficie di Vendita per le aggregazioni di medie strutture commerciali di rilievo comunale è definito il limite max pari a mq 3.500 (con riferimento alle disposizioni del P.O.I.C.).
4. Negli **ambiti ASP4** sono ammessi i seguenti tipi d'uso :
- b1, d4.
  - per l'ASP4 localizzato sulla via di Vittorio: a1 nelle quantità preesistenti, c3 e d4. Il servizio di foresteria (uso e2) per prestatori d'opera stagionale può essere realizzato previa stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca:
    - le caratteristiche dimensionali e prestazionali del servizio di foresteria in stretto rapporto alle attività produttive e alle esigenze di prestazione d'opera stagionale dell'azienda;
    - le modalità di esercizio del servizio di foresteria;
    - le modalità dell'utilizzo degli spazi destinati a servizio di foresteria nel caso di cessazione (previa valutazione del possibile utilizzo della struttura per finalità di utilità sociale);
    - le sanzioni nei casi di inadempienza.
5. Negli **ambiti ASP5** sono ammessi i medesimi tipi d'uso degli ambiti ASP1
- Nel solo ambito ASP5 individuato nella Tav. 2 con doppio asterisco sono inoltre ammessi:
- b4, b14.1, b14.2, e1, e2.
  - l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (b11.1n, b11.2n) è ammesso ai fini del rispetto dei limiti massimi di Superficie di Vendita per le medie strutture commerciali di rilievo comunale (max mq 5.000 con riferimento alle disposizioni del P.O.I.C.).
- Nel solo ambito ASP5 individuato nella Tav. 2 con singolo asterisco (via Romitino) sono ammessi gli usi di cui sotto in deroga alle disposizioni di cui al successivo art. 4.4.3 comma 6.:
- b2, b5, b6, b11.1n, b11.2n, b11.1a, b12, b14.2, b15, c3, f5, f8. L'insediamento di medie strutture di vendita (, b11.1a, b11.1n, b11.2n) è ammesso entro il limite complessivo di mq. 9.000 di SV (con riferimento alle disposizioni del P.O.I.C.).
6. Negli **ambiti ASP6** è ammessa la conservazione degli usi in atto ovvero il cambio d'uso in adeguamento agli usi ammessi negli ambiti ASP1:
7. Negli **ambiti ASP8** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:
- c1.
8. In tutti gli ambiti ASP è ammessa inoltre la residenza limitatamente alle superfici ove è già legittimamente in essere tale uso alla data di adozione delle presenti norme e con divieto di frazionamento in un numero maggiore di unità immobiliari.

#### **Art. 4.4.3 – Interventi ammessi**

1. In tutti gli ambiti ASP, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui al comma successivo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:



- MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi gli interventi di CD ai sensi dell'articolo precedente.

Sono ammessi inoltre interventi di AM entro sagoma con una potenzialità edificatoria pari al 5% della Su esistente o una tantum di 200 mq di Su.

2. Negli **ambiti ASP1** gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq./mq.
- Per l'ambito individuato in cartografia con un asterisco: UF = 0,25 mq./mq.
- Per l'area individuata in cartografia con un doppio asterisco, localizzata in via Pasquali e censita al Nuovo Catasto Terreni della provincia di Bologna al foglio 28 mappali 659 e 661 non è ammessa la realizzazione di nuove superfici edificabili.

nel solo caso di DR, UF max = UF preesistente se superiore a 0,60 mq/mq.

- Q max = 60% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore.
- SP minima = 10% della SF o = a SP preesistente se inferiore.

3. Negli **ambiti ASP2** gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,70 mq./mq.
- Q max = 60% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
- SP minima = 10% della SF

Nell' ambito ASP2.1 (via Romitino, catastalmente individuato al foglio 27, mappali: 781 parte, 181 parte, 256 parte) gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su max = 2.000 mq
- Q max = 60% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
- SP minima = 10% della SF

4. Negli **ambiti ASP3** gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,70 mq/mq.
- Q max = 60% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
- SP minima = 10% della SF o = a SP preesistente se inferiore.

5. Negli **ambiti ASP4** gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq/mq.
- Q max = 60% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
- l'incremento della Su preesistente è ammesso esclusivamente per la realizzazione di serre mentre non è ammesso per le altre destinazioni d'uso eventualmente presenti.
- per l'ASP4 localizzato sulla via di Vittorio: per gli edifici ricompresi nella scheda di censimento degli edifici sparsi in territorio rurale n. 23 individuata negli elaborati del RUE sono ammessi i seguenti interventi:
  - per l'edificio principale (con annesso ex forno) sono ammessi gli interventi di conservazione di cui alle presenti norme;
  - per l'edificio con tipologia ex stalla/fienile individuato con il numero 3 nella scheda di censimento sono ammessi gli interventi di conservazione quali: MO e MS ed

interventi di trasformazione quali: DR demolizione e ricostruzione al di fuori delle fasce di rispetto stradale.

Nel caso di intervento DR:  $S_u = S_u$  esistente.

E' ammesso l'intervento NC, sino al raggiungimento di un massimo di 2.500 mq di  $S_u$ , limitatamente alla realizzazione di serre fisse industriali per attività di floricoltura. L'altezza massima è di 9,00 ml

- per l'ASP4 localizzato sulla via 25 aprile 1945 nel caso di intervento DR:  $S_u = S_u$  esistente. Non sono ammessi interventi di NC e AM.

6. Negli **ambiti ASP5** qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel relativo PUA e per gli usi di cui all'art. 4.4.2.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, e fino a quel momento, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma.

7. Negli **ambiti ASP6**, fino a che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma, nonché eventuali ampliamenti entro i seguenti limiti:  $S_u$  non superiore alla  $S_u$  preesistente e  $S_a$  non superiore al 70% della  $S_u$ .

In caso di eventuale cambio di destinazione per attività di tipo produttivo, di cui al primo comma dell'articolo precedente, con riduzione della residenza a un massimo di mq. 100 di  $S_u$  per ciascun lotto, sono ammessi gli interventi NC, AM, DR nel rispetto dei medesimi indici di cui al comma 2.

8. Nell' **ambito ASP8** gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- $U_F$  max =  $U_F$  esistente.
- $H$  max = 9,5 m.

Si rimanda inoltre allo specifico Elaborati RIR allegato al PSC.

Interventi diversi potranno essere programmati in sede di POC nel caso di cessazione dell'attività RIR.

9. Nel presente articolo, laddove si fa riferimento alla "Su preesistente" o alla "H preesistente" o alla "Q preesistente" o alla "SP preesistente", si intende quelle legittimamente in essere alla data di adozione del RUE.

#### **Art. 4.4.4 – Disposizioni particolari per gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP1.n)**

##### **Ambito ASP1.1**

1. Nell'ambito ASP1.1 gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- $U_F$  max = 0,60 mq./mq.
- nel solo caso di DR,  $U_F$  max = 0,65 mq/mq

- SP minima = 10% della SF o = a SP preesistente se inferiore.
2. Destinazioni d'uso: b1,b2, b5, b6, b8, b10.1 ad esclusione dei servizi scolastici, b11.1.n b12, b14.1, c1, c2, c3, f3, f11; è ammesso inoltre un alloggio per personale di custodia della misura massima di mq. 80 di Su.

### **Ambito ASP1.2**

1. E' un ambito appositamente destinato ad impianti di prima lavorazione e trasformazione di materiali di cava e materiali per le costruzioni (conglomerato cementizio, bituminoso, ecc.) al deposito e al recupero del materiale di rifiuti ceramici ed inerti di cui al punto 7 dell'allegato 1 DM 05/02/98, nonché alla commercializzazione dei predetti materiali, al consolidamento ed alla realizzazione di nuovi fabbricati per deposito di materiali e mezzi di lavorazione, materiali da costruzione in genere e per il ricovero, la manutenzione e la riparazione dei mezzi di trasporto e dei macchinari connessi all'attività produttiva, locali per uffici, laboratori, alloggio per custode e strutture di servizio correlate. E' inoltre ammessa la realizzazione della destinazione b2 relativamente alla mensa.

2. In questo ambito sono ammessi dal RUE per intervento diretto gli interventi di:

MO, MS, RRC, D, senza cambi di destinazione d'uso.

3. Interventi che esulano dai precedenti sono programmati nel POC e si attuano esclusivamente tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, nel rispetto dei parametri e delle disposizioni di cui ai commi successivi, già oggetto di specifico Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000.

4. Il suddetto PUA potrà prevedere i seguenti interventi:

- la ristrutturazione edilizia (RE) dei fabbricati e degli impianti esistenti;
- l'ampliamento (AM) anche derivante da interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica;
- la nuova costruzione (NC), sia essa relativa agli impianti di prima lavorazione del materiale di cava o alle altre destinazioni ammesse.

I suddetti interventi di ampliamento e nuova costruzione sono consentiti, entro l'intero ambito di comparto, fatta eccezione per la zona compresa all'interno delle "aree ad alta probabilità di inondazione", appositamente indicata nelle tavole di PSC, sulla base del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI), che potrà essere destinata esclusivamente ai prescritti interventi di rilocalizzazione degli impianti di lavorazione o parti di essi, nonché dei cumuli di stoccaggio dei materiali inerti attualmente insistenti all'esterno del perimetro dell'ambito da trasferirsi all'interno dell'ambito stesso.

Le aree di sedime degli impianti e dei cumuli da trasferire sono pertanto destinate esclusivamente ad interventi di demolizione (D), secondo modalità di seguito specificate.

L'insieme degli interventi di ampliamento, ristrutturazione e delle nuove costruzioni ammesse non potrà superare comunque la Su massima complessiva (comprensiva anche delle strutture edilizie esistenti) di mq 15.000.

La demolizione e ricostruzione (DR) con Uf che non potrà superare comunque la Su massima complessiva indicata al punto precedente.

5. Il suddetto PUA, la cui approvazione è sottoposta ad apposito parere dell'Autorità di Bacino, in conformità con le disposizioni del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI), dovrà comunque prevedere:

- a) l'adesione volontaria al sistema comunitario di Ecogestione e Audit di cui al Regolamento CEE n. 93/1836 "EMAS" o alla procedura di certificazione ambientale volontaria I.S.O. 14001 (Standard internazionale sul sistema di gestione ambientale);

- b) la demolizione dei fabbricati di servizio attualmente esistenti all'esterno del perimetro dell'ambito;
- c) il trasferimento degli impianti o parti di essi, nonché dei cumuli di stoccaggio dei materiali inerti di lavorazione attualmente insistenti all'esterno del perimetro dell'ambito con eventuale rilocalizzazione degli stessi all'interno dell'ambito medesimo.

La demolizione dei suddetti fabbricati ed il trasferimento dei suddetti impianti e cumuli di materiali di lavorazione potrà essere eseguita sulla base di un apposito programma di attuazione da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, con apposita convenzione che costituirà parte integrante del prescritto PUA di iniziativa privata da presentarsi, completo di tutti gli elaborati necessari per l'approvazione, entro tre anni dall'adozione del presente RUE.

Tale programma dovrà comunque prevedere la compiuta realizzazione degli interventi contemplati dalla suddetta convenzione entro otto anni dal perfezionamento della convenzione, nonché la compiuta attuazione degli interventi di demolizione di tutti i fabbricati esterni al comparto e la rimozione degli impianti e dei cumuli di lavorazione su almeno due terzi della superficie di proprietà alla data di adozione del presente RUE all'esterno del comparto stesso, con adeguata sistemazione delle aree di sedime secondo le prescrizioni specifiche di seguito riportate, prima del rilascio dei competenti titoli abilitativi per tutti i rimanenti interventi previsti dal PUA.

Per la zona interna all'ambito che risulta compresa in "aree ad alta probabilità di inondazione", appositamente indicata nelle tavole di PSC secondo il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI), si applicano comunque tutte le altre disposizioni specifiche di cui al Titolo II delle norme di PSC;

- d) la sistemazione delle suddette aree di sedime dei fabbricati, degli impianti e dei cumuli esterne all'ambito, con appositi interventi di bonifica ambientale, ove necessari, ed interventi volti alla mitigazione degli impatti visivi ed ambientali, nonché finalizzati alla rinaturalizzazione del territorio. Il progetto di ripristino dovrà prevedere la realizzazione di una fascia di rigenerazione vegetazionale tra l'area impiantistica e l'alveo fluviale, al fine di potenziare e riqualificare il corridoio ecologico del corso d'acqua, con funzione di filtro rispetto agli impatti dell'impianto stesso, e conseguenti contributi mitigativi, sia visivi che acustici;
- e) provvedimenti di razionalizzazione ed adeguamento delle infrastrutture tecnologiche e del sistema di regimazione delle acque piovane, finalizzato ad evitare sprechi d'acqua e ad evitare l'immissione di acque non trattate in Idice, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs 152/99 e s.m. In ogni caso dovrà essere evitato lo sversamento diretto degli scarichi nell'alveo del Torrente Idice, se non opportunamente trattati e/o filtrati;
- f) l'allestimento di zone opportunamente impermeabilizzate dove poter effettuare la manutenzione ed eventualmente il lavaggio dei mezzi pesanti e dove collocare cisterne di gasolio, altri idrocarburi necessari alla produzione e/o altri materiali inquinanti;
- g) l'adozione di opportuni accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico degli interventi previsti, finalizzati ad un migliore inserimento ambientale degli impianti esistenti e delle nuove costruzioni in programma, es.: inserimento di adeguate fasce arboreo-arbustive perimetrali, limitazione dell'altezza massima di impianti e delle attrezzature di servizio, utilizzo di materiali tradizionali negli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, nonché l'installazione di sistemi permanenti per la mitigazione degli impatti acustico ed atmosferico, finalizzati all'abbattimento delle polveri e dei rumori prodotti dagli impianti di lavorazione;
- h) la dotazione di servizi aziendali (quali spogliatoi, docce, mense aziendali, ecc.) e le caratteristiche generali dell'ambiente di lavoro, sul quale si devono esprimere gli Enti competenti al giudizio dei quali è subordinata l'approvazione del progetto;
- i) la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito, con particolare riferimento alla nuova strada sul lato ovest ed alle fasce di verde specificamente

indicate, per dimensione e disposizione planimetrica sui lati ovest e nord dell'ambito e la successiva cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale del verde e la permuta dell'area di sedime della nuova strada con l'area di sedime dell'attuale via Romitino.

Le suddette fasce dovranno essere alberate, con impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone, allo scopo di assicurare una efficace schermatura vegetazionale nei confronti degli insediamenti circostanti. La manutenzione di tali fasce verdi sarà comunque affidata alla cura dei privati lottizzanti.

### **Ambito ASP1.3**

1. In questo ambito sono ammessi dal RUE per intervento diretto gli interventi di:
  - MO, MS, RRC, D, senza cambi di destinazione d'uso.
2. Interventi che esulano dai precedenti sono programmati nel POC, con finalità di riqualificazione ambientale e si attuano esclusivamente tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, nel rispetto dei parametri e delle disposizioni di cui ai commi successivi.
3. Le destinazioni ammissibili nel PUA sono: c1, c3,
4. Il PUA può prevedere nuove costruzioni conseguenti a ristrutturazione complessiva dell'intero ambito (DR, NC) fino al raggiungimento di complessivi 5.400 mq. di Su+Sa, comprese le superfici esistenti, previa attuazione delle opere di cui ai punti successivi. Le nuove costruzioni non sono ammesse nelle aree ad alta probabilità di inondazione e nelle porzioni interessate dal vincolo paesaggistico.
5. Il PUA deve contenere uno studio idraulico di dettaglio dell'area propedeutico all'eventuale messa in sicurezza del comparto ed uno studio per la bonifica dei suoli e di inserimento ambientale e paesaggistico. Si ipotizza in via preliminare la realizzazione delle seguenti opere di riqualificazione e mitigazione ambientale e rinaturalizzazione del territorio:
  - inserimento di schermature arboreo-arbustive in corrispondenza dei confini esterni del comparto, con funzione di miglioramento dell'inserimento dei fabbricati nel contesto territoriale, destinate ad assolvere un ruolo fondamentale nella mitigazione degli impatti visivi, acustici ed atmosferici;
  - predisposizione di sistema differenziato di raccolta dell'acqua piovana per gli usi irrigui;
  - adeguamento e/o completamento della rete delle infrastrutture tecnologiche;
  - verifica della tipologia del materiale in deposito, rimozione di eventuali depositi di sostanze inquinanti/accumuli di rifiuti presenti in sito; eventuale risanamento e bonifica del suolo e riqualificazione della copertura del medesimo, mediante riduzione delle aree a piazzale asfaltate ed accurata progettazione delle aree esterne, con incremento della dotazione vegetazionale e delle aree permeabili.

### **Ambito ASP1.4**

1. Nell'ambito ASP1.4 sono ammessi gli interventi di NC, AM, DR nel rispetto di:
  - $UF_{max} = 0,05$  di Su
2. Destinazioni d'uso ammesse: b2, b3 e b4.

### **Ambito ASP1.5**

1. In questo ambito sono ammessi dal RUE per intervento diretto gli interventi di:

- MO, MS, RRC, D, senza cambi di destinazione d'uso.
- 2. Interventi che esulano dai precedenti, con finalità di riqualificazione ambientale si attuano esclusivamente tramite Permesso di Costruire convenzionato, nel rispetto dei parametri e delle disposizioni di cui ai commi successivi.
- 3. Le destinazioni ammissibili nel PdC sono: c1, c3,
- 4. Il PdC può prevedere nuove costruzioni conseguenti a ristrutturazione complessiva dell'intero ambito (DR, NC) fino al raggiungimento di complessivi 1.500 mq. di Su+Sa, comprese le superfici esistenti, previa attuazione delle opere di cui ai punti successivi. Le nuove costruzioni non sono ammesse nelle aree ad alta probabilità di inondazione e nelle porzioni interessate dal vincolo paesaggistico.
- 5. Il PdC deve contenere uno studio idraulico di dettaglio dell'area propedeutico all'eventuale messa in sicurezza del comparto ed uno studio per la bonifica dei suoli e di inserimento ambientale e paesaggistico. Si ipotizza in via preliminare la realizzazione delle seguenti opere di riqualificazione e mitigazione ambientale e rinaturalizzazione del territorio:
  - inserimento di schermature arboreo - arbustive, con funzione di miglioramento dell'inserimento dei fabbricati nel contesto territoriale, destinate ad assolvere un ruolo nella mitigazione degli impatti visivi, acustici ed atmosferici;
  - predisposizione di sistema differenziato di raccolta dell'acqua piovana per gli usi irrigui;
  - adeguamento e/o completamento della rete delle infrastrutture tecnologiche;
  - verifica della tipologia del materiale in deposito, rimozione di eventuali depositi di sostanze inquinanti/accumuli di rifiuti presenti in sito; eventuale risanamento e bonifica del suolo e riqualificazione della copertura del medesimo, mediante riduzione delle aree a piazzale asfaltate ed accurata progettazione delle aree esterne, con incremento della dotazione vegetazionale e delle aree permeabili.

#### **Art. 4.4.5 – Poli funzionali**

1. In tutti gli ambiti APF, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - MO, MS, RE, DR.
2. Nell'ambito APF 'del Frullo', sono ammessi gli interventi nei limiti di cui all' Accordo di programma fra i Comuni di Bologna, Castenaso, Granarolo, la Provincia di Bologna e 'HERA'.
3. Nell'ambito APF del 'CentroNova', in attesa dell'elaborazione di un Accordo territoriale per una potenziale espansione del Polo Funzionale, sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo senza incremento di Su.

## CAPO 4.5 – TERRITORIO URBANIZZABILE

### **Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D; non sono ammessi interventi di cambio d'uso (CD).
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE.

### **Art. 4.5.2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP\_BN) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, nonché RE purché senza aumento di carico urbanistico) e interventi di demolizione D. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RRC, RE.

## CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav. 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale nei due tipi di ambiti definita dal PSC:

- 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
- 2) l'ambito agricolo periurbano di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000.

2. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:

- a) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
- b) le attività di produzione e commercializzazione di prodotti florovivaistici;
- c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
- d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
- e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC;

Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati.

### Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette e attività connesse (usi d) o comunque coerenti con il territorio rurale (c4 e c2) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi: f1, f3, f5, f7, f11.

2. Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti o in quanto si tratti di usi considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti o in quanto si tratti di usi preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.

3. Sono infine consentite nel territorio rurale le attività c5 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capi 4.6 e 4.7). 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.

4. 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

5. 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.

6. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:



- Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o impianti produttivi ad esse connessi (usi d4, c2 e c4) si rimanda al Capo 4.7.
- Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 4.6.3 e 4.6.4.
- Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'art. 4.6.5.
- Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. 4.6.7.
- Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso d5) si applica l'art. 4.6.8.
- Per gli interventi in relazione all'uso f6 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art.4.6.10.
- Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. 4.6.12.
- Per lo spandimento di fanghi o di liquami si applica l'art. 4.7.11;
- Per gli interventi in relazione all'uso f1 (infrastrutture per la mobilità) si applica il Capo 3.3 e in particolare l'art. 3.3.6.
- Per gli interventi in relazione all'uso f2 (distributori di carburanti) si applica l'art. 3.3.5.
- Per gli interventi in relazione agli usi f3 (reti tecnologiche) si applica il Capo 3.4.
- Per gli interventi in relazione all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'art. 4.6.9.
- Per gli interventi in relazione all'uso f5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. 3.4.7 e 3.4.8.
- Per gli interventi in relazione all'uso f7 (cimiteri) si applica l'art. 3.6.1.
- Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all'uso f11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'art. 4.6.11.
- Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'art. 4.6.12

**Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
2. E' ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto.

	<b>Destinazioni d'uso in atto legittimamente</b>	<b>Destinazioni d'uso ammissibili</b>
a)	Edifici abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi b1, b2, b3, b5)	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b10.1, b10.2, b13, b15, d5, d7, e1, e2, , f6.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso d1), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa). Solo qualora l'edificio sia già dotato o venga dotato con il medesimo intervento, di autorimesse pertinenziali (P3) e superfici accessorie nelle misure minime prescritte all'art. 1.3.16, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p> <p>L'uso b1 e l'uso b5 sono ammessi solo nelle unità edilizie ove siano già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino a un massimo pari al numero intero che risulta dividendo la (Su + Sa) complessiva preesistente per 130, con arrotondamento matematico. E' ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente.</p>
b)	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d1, d2, d3, d5, d8): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	<p>c2, c4, d1, d2, d3, d5, d7 e d8.</p> <p>E ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.</p>
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini allevamenti industriali (usi b6, c1, c2, c3, c4), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>E' ammesso esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto,</li> <li>- il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse d1, d2, d3, d5, d7, d8.</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.</li> </ul> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso</p>
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>b1, b2, b4, b14.1, e1, e2.</p> <p>L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso</p>
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2)	b4, b10.1, b10.2.
g)	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso f2)	f2 (non è ammesso cambio d'uso)
h)	Serre fisse (uso d4)	D4 ( non è ammesso il cambio d'uso)

3. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione nel quale

- si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio alla data di adozione del RUE non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Capo 4.7;
- si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

4. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

5. Si considera ammissibile la possibilità di intervento DR (Su esistente + 70% Sa) di edifici abitativi non tutelati e non connessi all'attività agricola ricadenti in fascia di rispetto di un elettrodotto a condizione che il nuovo posizionamento fuori dalla fascia di rispetto sia concordato con l'amministrazione comunale.

6. Si considera ammissibile la possibilità di intervento DR (Su esistente + 70% Sa) di edifici non tutelati e non connessi all'attività agricola ricadenti in fascia di rispetto di una strada a condizione che la demolizione sia necessaria per migliorare le condizioni di sicurezza della circolazione e che il nuovo posizionamento fuori dalla fascia di rispetto sia concordato con l'amministrazione comunale.

7. La realizzazione di tettoie per copertura posto auto pertinenziale - è ammessa - qualora siano utilizzate per sostegno di impianto fotovoltaico e nella misura massima di due posti auto per ogni unità immobiliare

#### **Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati**

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo 4.1.2 per ciascuna categoria di tutela.

Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

	Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Edifici a tipologia abitativa	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b5 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere, e simili), b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d5, d7, f6. E' ammesso inoltre l'uso b1 (commercio di vicinato) e b13, (attività espositive e convegnistiche solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino a un massimo pari al numero intero che risulta dividendo la (Su + Sa) complessiva preesistente per 120, con arrotondamento matematico, e comunque entro un massimo di quattro. E' ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente.</p>
b)	Edifici a tipologia promiscua a corpo unico comprendenti l'abitazione colonica e la stalla-fienile	<p>Sono ammessi gli stessi usi di cui alla lettera a) con i medesime limiti. L'intervento deve conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucatore originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non è ammesso il tamponamento o trapanamento dei porticati.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino a un massimo pari al numero intero che risulta dividendo la (Su + Sa) complessiva preesistente per 120, con arrotondamento matematico, e comunque entro un massimo di quattro.</p>
c)	Stalle, stalle-fienili, fienili prevalentemente chiusi	<p>Sono ammessi gli stessi usi di cui alla lettera a) con i medesime limiti. L'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, purché restino leggibili gli elementi strutturali originari. Non è ammesso il tamponamento né il trapianamento dei porticati e dovranno essere eliminate le tamponature e trapianamenti incongrui di epoca recente.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino a un massimo pari al numero intero che risulta dividendo la (Su + Sa) complessiva preesistente per 120, con arrotondamento matematico.</p>
d)	Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente o prevalentemente aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie	<p>E ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ricoveri attrezzi, vani di servizio). Per le tettoie aperte e caselle è ammesso il tamponamento purché restino leggibili le caratteristiche tipologiche e strutturali originarie.</p>
e)	Edifici produttivi: opifici, caseifici, essiccatoi, fornaci	<p>b2, b3, b4, b5 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere, e simili), b10.1, b10.2, b14.1, b15, b16, c1, e1, e2, d5, d6, d7, f6</p> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio</p>
f)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica (volume di sagoma maggiore di 1000 mc.)	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b13, b15, b16, e1, e2, d7, f6.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria; e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la (Su + Sa) complessiva di progetto per 200, con arrotondamento matematico</p>
g)	Edifici religiosi	<p>b4, b10.1, b10.2; per i piccoli oratori privati si rimanda all'art. 4.1.4 comma 19</p>

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (è ammessa l'inghiaatura e l'acciottolato).

4. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di cui all'art. 6.4.15, che riguardi l'intera corte, definisca in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, la previsione di un unico accesso carrabile ai posti auto, l'assetto delle aree di pertinenza, ivi compreso gli eventuali elementi di arredo di cui agli artt. 5.3.9 e 4.6.8.

5. Le corti coloniche potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato interno all'area da recingere, di altezza massima di m. 1,40. All'interno dell'area recintata della corte, sono ammesse sulla base di un progetto unitario ulteriori recinzioni con le medesime caratteristiche di cui sopra e con cancelletti metallici leggeri, senza elementi in muratura.

6. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo 4.1.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

7. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d4, c4, c2) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.

#### **Art. 4.6.5 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale**

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 1 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- MO, MS, RRC, RE, D.

Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi agricoli ed attività connesse (usi d4).

2. Per l'area individuata con un asterisco, localizzata in via Tosarelli n. 242, (catastralmente individuata al foglio 32 mappale 134) è ammessa esclusivamente la destinazione a parcheggio privato.

3. Per l'area individuata con un doppio asterisco, localizzata in via Nasica n. 105, (catastralmente individuata al foglio 29 parte del mappale 42) non è ammessa la realizzazione di nuove superfici edificabili.

4. Interventi di ampliamento possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.

#### **Art. 4.6.6 – Area per la rilocalizzazione di un'attività di distribuzione di combustibili**

1. Nella Tav. 1 del RUE è individuata con specifica grafia l'area ove, sulla base di specifico accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000, è prevista la rilocalizzazione di un'attività di distribuzione di combustibili attualmente collocata incongruamente in un ambito urbano consolidato. Il nuovo insediamento – fatte salve le disposizioni di cui all'accordo sopra citato - deve rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- UF max = 0,10 mq/mq

- SP minima = 40% della SF,
- è prescritto l'impianto di un cortina arborea con piante ad alto fusto su almeno tre lati del lotto per la mitigazione dell'impatto visivo;
- all'attività suddetta possono essere associate, nel rispetto degli stessi limiti, anche l'attività di autolavaggio e un pubblico esercizio.

2. L'insediamento può avvenire per intervento edilizio diretto accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione che preveda anche l'obbligo, accompagnato da idonee garanzie, di bonifica del sito in caso di dismissione dell'attività.

#### **Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per attività espositive, fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili**

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive, turistiche e convagnistico-espositive compatibili sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente :

- interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti, AM per i soli edifici non tutelati è ammesso l'ampliamento di Su tramite tamponatura di eventuali spazi aperti coperti (ad esempio logge, porticati, ecc.);
- interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, b14.1, b14.2, e1, e2, e3, d7;
- realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
- installazione di manufatti temporanei amovibili ai sensi dell'art. 5.3.10. - ogni altro intervento previsto in progetti già approvati o in Accordi ex-art. 18 della L.R. 20/2000 che siano già stati recepiti nel PRG pre-vigente con Varianti specifiche approvate in data antecedente all'adozione delle presenti norme.

2. Nelle aree individuate in adiacenza alle vie del Frullo e via Ca' dell'Orbo (catastralmente individuate al Foglio 20 mappali 2002 e 2005) sono ammesse esclusivamente funzioni compatibili alla realizzazione di un centro per la tutela e il recupero della fauna minore gestito da associazioni di volontariato costituito da: manufatto di legno con destinazione ricovero fauna avente SU = 50 mq, tettoia per attività didattiche avente SU = 40 mq, ricoveri e recinti per una superficie complessiva pari a 240 mq, pozze d'acqua con fondo in vetroresina/argilla/telo plastico e chiusura del fondo agricolo mediante rete metallica.

3. Qualora l'attività di maneggio sia esercitata da una azienda agricola, sono applicabili anche le disposizioni di cui agli articoli del successivo capo 4.7, relative alle aziende agricole e di allevamento.

4. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 4.6.8 – Attrezzature sportive e ricreative private; recinti e ripari per animali**

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili.

2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali in legno, per attività agrituristiche (d7) o per allevamento e custodia di animali d'affezione' (uso d5) per una SQ massima di 70

mq (per ciascuna attività), nonché recinti per animali, gabbie e simili. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un atto d'obbligo che assicuri la demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/00.

3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

4. Manufatti eccedenti i limiti di cui sopra possono eventualmente essere programmati nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

#### **Art. 4.6.8bis – Area destinata a Cimitero per animali d'affezione**

1. La struttura accoglie spoglie di animali detti "d'affezione o da compagnia", classificate nella "*Categoria 1 dei sottoprodotti di origine animale non destinati all'alimentazione*" di cui al Regolamento 2002/1774/CE (art. 4).

2. Possono essere conferite alla struttura le spoglie di animali. La certificazione medica veterinaria, richiesta per il trasporto delle spoglie animali, riporta il Comune in cui è avvenuto il decesso.

3. Un apposito regolamento disciplina le modalità inerenti il funzionamento e la gestione della struttura comunale deputata ad accogliere le spoglie degli animali d'affezione.

4. I rifiuti da esumazione e da estumulazione e quelli prodotti da altre attività cimiteriali dovranno essere smaltiti secondo le modalità prescritte dal Decreto 15 luglio 2003, n.254 ( regolamento recante disciplina della gestione dei rifiuti sanitari ).

5. Dal limite dell'area è definita una fascia di rispetto pari a 100ml a cui si applicano le disposizioni di cui all'art. 3.6.2. Dovranno inoltre essere preventivamente verificate le caratteristiche del terreno e la quota della falda al fine di proteggerla da eventuali contaminazioni; in proposito andranno assunte come riferimento le indicazioni contenute all'art. 57 del D.P.R. 285/90.

#### **Art. 4.6.9 – Impianti di produzione energia e impianti per l'ambiente**

1. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, la realizzazione di impianti per l'uso c6, limitatamente alle Fonti Energetiche Rinnovabili, è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010, nonché applicando le disposizioni emanate dalla Regione Emilia-Romagna<sup>1</sup> relativamente alle zone idonee e non idonee all'installazione.

2. Tali impianti sono realizzabili previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo contenente gli impegni da assumere da parte del soggetto esercente l'impianto in materia di mitigazione dell'impatto paesaggistico attraverso opportuno impianto vegetazionale, nonché gli impegni alla demolizione, bonifica del sito e ripristino dello stato dei luoghi prima dell'intervento, in caso di dismissione. Tali impegni dovranno essere garantiti da polizza fideiussoria. Ai fini delle opere di mitigazione si applicano le Linee-Guida di cui al comma 1.

3. In relazione all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

---

<sup>1</sup> Deliberazione dell'Assemblea Legislativa RER n.51/2011, DGR 1495/2011, DGR 1496 del 24/10/2011, DGR n.362 del 26/03/2012.

#### **Art. 4.6.10 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi**

In relazione all'uso f6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) e all'uso f9 (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili per nomadi) sono ammissibili per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 4.6.11 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti all'art. 1.5.17, sono sottoposti a DIA, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC (in allegato C).
3. In relazione all'uso f11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.
4. Nelle aree ricadenti all'interno del Parco regionale dei Gessi bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa gli interventi di movimento di terra sono subordinati al rispetto delle specifiche Norme di attuazione del Piano Territoriale del Parco

#### **Art. 4.6.12 – Accordi di Programma già sottoscritti**

1. Sono fatti salvi dall'applicazione del presente titolo gli interventi previsti nell' accordo di programma 'Villa Gozzadini' , già sottoscritto alla data di entrata in vigore delle presenti norme ivi compresi gli aspetti normativi disciplinati nella Variante al previgente PRG definita da detto accordo. I contenuti dell' accordo di programma sono integrati dai disposti puntuali del presente RUE.

#### **Art. 4. 6.12 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio esistente' si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno il 60% della superficie delle strutture portanti perimetrali del piano terreno. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.
2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
  - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela 1 di cui all'art. 4.1.2;
  - b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);



- c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;

Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

## CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE

### Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

1. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e succ. mod...

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà dell'imprenditore, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi, purché confinanti con il Comune di Castenaso; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, DR, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di Riconversione e di Ammodernamento di azienda Agricola (PRA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

2. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.

3. **Superficie agricola utilizzata (SAU)** - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive, misurata sulla mappa catastale sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale o alla ortofoto.

4. **PRA. - Piano di Riconversione e Ammodernamento della Azienda Agricola**, di cui all'art. 6.2.7, formulato sulla base delle indicazioni riportate nella modulistica-tipo per gli interventi urbanistico-edilizi significativi in territorio rurale (Art. 11.5 norme P.T.C.P.), di cui alla DGP n. 572/2008; per gli interventi che interessano edifici non appartenenti ad aziende agricole sarà predisposta una versione del modulo riportante le indicazioni previste per analoghe situazioni nella DGP citata.

5. Imprenditore agricolo professionale (IAP)

Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

6. Centro aziendale agricolo

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

#### **Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e usi connessi alle attività agricole**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d1, d2, d3, d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 27/04/1999 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3. Nei nuovi interventi di NC, AM, DR il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del responsabile del Servizio Edilizia, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 27/04/1999 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 27/04/1999 in termini di terreni ed edifici;

- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, DR e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.

#### **Art. 4.7.3 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale**

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 2000 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.

#### **Art. 4.7.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso a1: abitazioni**

1. Per l'uso a1 non sono ammessi interventi di NC La richiesta di permesso di costruire per interventi AM o DR per uso a1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228.
2. Modalità di attuazione:  
intervento edilizio diretto.
3. Parametri edilizi.
  - Su max = 200 mq + Sa max = 70% della Su.
  - NP max = 2.

La Su e la Sa edificabili si intendono comprensive:

  - di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
  - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

la Su e la Sa possono essere distribuite in più alloggi, fino a un massimo di tre, purché all'interno di un unico fabbricato abitativo.
4. In deroga alle disposizioni precedenti, nel caso l'edificio abitativo di un'unità agricola si trovi all'interno della fascia di rispetto di una strada o di un elettrodotto e si tratti di un edificio tutelato (quindi non assoggettabile a DR), è ammessa la costruzione di un secondo edificio abitativo e l'edificabilità massima ammessa complessivamente nell'unità agricola per l'uso a1 è elevata a mq 280 di Su + 70% di Sa.
5. La quantità di Su di cui al comma 3 è incrementabile con PRA nel solo caso che la richiesta di permesso di costruire sia presentata da un IAP 'giovane imprenditore' (come definito dal PRSR) e purché l'incremento sia ottenuto con recupero/ristrutturazione di corpi di fabbrica esistenti di tipologia classica (es. ex stalla fienile o promiscui).
6. Il numero max di unità abitative può essere pari al numero di giovani IAP presenti in azienda. La trasformazione potrà avvenire anche attraverso interventi di DR (demolizione e ricostruzione) e spostamento di sedime. In quest'ultimo caso il permesso di costruire sarà rilasciato solo dopo la demolizione di tutti i fabbricati inutilizzati e fatiscenti della corte.

7. Dal recupero delle superfici esistenti dovrà essere ricavata non solo la Su ma anche la relativa Sa con l'obbligo di una autorimessa e una cantina per ogni unità immobiliare.

8. Qualora l'azienda agricola del giovane imprenditore non sia dotata né di residenza, né di beni vincolati e/o di tipologia classica da recuperare (alla data del 21/05/2008), il giovane IAP può realizzare tramite PRA un edificio ad uso abitativo di  $Su = 100 \text{ mq} + 70\% \text{ di Sa}$ .

#### **Art. 4.7.5 - Interventi di NC, AM, DR per uso d1: fabbricati di servizio**

1. Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola:
  - per aziende del tutto prive di edifici ad uso d1: 15 ha;
  - per le altre aziende: 5 ha.
2. Parametri edilizi per tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM:
  - Su edificabile in rapporto alla superficie aziendale =  $80 \text{ mq/ha}$  per gli ettari fino al 10° +  $30 \text{ mq/ha}$  per gli ettari oltre il 10°.
  - Su massima edificabile: =  $1.500 \text{ mq}$  negli ambiti ad alta vocazione produttiva; =  $600 \text{ mq}$  negli ambiti di rilievo paesaggistico e negli ambiti periurbani;
  - H. max (solo negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico = m. 6.
3. Modalità di attuazione: per gli interventi entro i parametri di cui al comma precedente: intervento edilizio diretto.

Tramite PRA è possibile:

  - superare la Su edificabile in rapporto alla superficie;
  - superare la Su massima.

#### **Art. 4.7.6 - Interventi per uso d2 (attività zootecniche aziendali) e c4 (attività zootecniche industriali)**

1. Per l'uso d2 e l'uso c4 sono ammessi per intervento diretto interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento o ricostruzione degli edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili.
2. Per gli allevamenti aziendali preesistenti (d2), previa approvazione di un PRA e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.), possono essere ammessi anche interventi NC e AM con incremento massimo della Su e della Sa legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, fino al soddisfacimento di norme settoriali in riferimento alle normative sul benessere degli animali.
3. Gli interventi che non rientrano in tali limiti o la realizzazione di nuovi allevamenti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, fermo restando l'obbligo delle procedure di valutazione ambientale di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i. L.R. n. 9/99 come modificata dalla L.R. n.3 del 20/04/2012 e, nei casi previsti, dell'acquisizione di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA).

#### **Art. 4.7.7 - Interventi per uso d3: attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici**

1. Fermo restando che le attività di cui all'uso d3 possono essere svolte anche negli edifici ad uso d1, in relazione all'uso d3 sono ammessi per intervento diretto esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE),

interventi di demolizione e ricostruzione (DR), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

2. Interventi NC e AM possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 4.7.8 - Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse.**

1. Modalità di attuazione:
  - di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.
2. Parametri edilizi:
  - SF minima dell'unità agricola: 1 ha;
  - UF max = 0,25 mq/mq;
  - Su massima = 8.000 mq
  - H max = 5,00 m. (salvo esigenze specifiche per la coltivazione di piante di maggiore altezza)
3. Tramite PRA, solo negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva, è possibile superare la Su massima.

#### **Art. 4.7.9 - Interventi per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura**

Per l'uso c2 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo) sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC, AM e DR possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 4.7.10 – Spandimento di fanghi o liquami**

1. Per quanto riguarda la pratica degli spandimenti di liquami provenienti da allevamenti zootecnici restano valide le disposizioni della L.R. 50/1995, della D.C.R. 570/1997 e s.m.i. e del regolamento approvato con D.G.R. n. 1494/2011, ivi comprese le individuazioni areali della cartografia allegata a tali atti.
2. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica o di fanghi deve comunque rispettare le seguenti distanze minime:
  - m. 100 da abitazioni;
  - m. 300 dal perimetro dei centri abitati.

## **TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ URBANA**

### **CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### **Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni**

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:

- il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
- i prospetti dei fabbricati, le loro coperture;

Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 4.1.

2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.

3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente competente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.

4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.

5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta ad autorizzazione amministrativa. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di parere della C.Q..

2. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della C.Q.

3. Il Comune adotta un campionario dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici, che viene allegato al RUE ( ALLEGATO E).

4. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

5. Nel territorio rurale le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tintecciato o in mattoni a vista; non sono ammessi rivestimenti di altri materiali o finiture in cemento a "faccia vista"

#### **Art. 5.1.3 – Coperture**

1. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della C.Q., sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni.

2. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE, AM non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,00.

3. Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.

#### **Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,15, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.

2. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,50.

3. Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, su parere conforme della C.Q., sono consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

#### **Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:

- ml. 1,50 nel caso di recinzioni in muratura piena;
- ml. 1,80 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a ml. 0,60, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro simile.

Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml. 8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml. 5,00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml. 0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.

2. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tintecciato congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle



limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.

3. Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m.1,20 inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

#### **Art. 5.1.6 –Depositi di materiali a cielo aperto**

1. Per depositi all'aperto di materiali a cielo aperto si intende la destinazione di spazi scoperti al deposito di materiali, ivi compreso i materiali edili e di cantiere, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, o al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, (ivi compreso veicoli, roulotte e simili). Sono escluse da questa definizione le aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti in quanto disciplinate da specifica normativa.

2. Tali depositi non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante; dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.

3. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) ed è soggetto a DIA, ai sensi del precedente art. 1.5.19.

4. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

#### **Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purchè dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 5.1.8 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)**

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.

2. In base al suddetto criterio è preferibile installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.

3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.
6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - a) sulla copertura dell'edificio;
  - b) sulle facciate solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - c) nell'ambito del lotto di pertinenza se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, oppure a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.
7. Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. Negli edifici compresi nel centro storico o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico l'installazione è comunque soggetta al parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio.

#### **Art. 5.1.9 – Vetrine e serrande**

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere con modifica di forme o colori o materiali costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS) soggetto a DIA. Con la DIA dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

#### **Art. 5.1.10 –Chioschi ed edicole**

1. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, in genere posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.50.
2. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere

recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto.

3. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.

4. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq.6.

5. I nuovi chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.

6. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.

7. La realizzazione di chioschi o edicole costituisce intervento di Nuova Costruzione da sottoporre al parere della C.Q.. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.

## CAPO 5.2 DISTANZE

### Art. 5.2.1 - Distanze: criteri di misura

1. Nella misura delle distanze di un edificio da un confine o da altro edificio, si considerano tutte le parti dell'edificio, compresi i suoi punti di affaccio (parapetti di balconi o terrazze, tettoie, porticati, e simili), escludendo le sole parti seguenti:

- i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,50 dalla quota al suolo come definita all'art. 1.3.7;
- gli elementi aggettanti a sbalzo di carattere funzionale ma non praticabili, quali cornicioni o pensiline,
- le scale esterne se a sbalzo, aperte e scoperte;
- gli elementi di carattere decorativo (quali colonne, lesene, cornici);
- le componenti di impianti degli edifici (art. 1.2.14 punti 5 e 6), purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50.

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

### Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della retta congiungente il punto più vicino dell'edificio, con le sole esclusioni di cui all'articolo precedente, con il piano verticale passante per il confine considerato.

2. Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.

3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,50 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), nonché per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

### Art. 5.2.2bis - Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico

1. La distanza di un edificio da un confine di zona o di ambito urbanistico è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico. Si deve rispettare la seguente distanza minima dal confine: 5,00 m.

2. Sulla base della richiesta di un privato confinante con un'area pubblica, destinata esclusivamente a verde pubblico e/o attrezzato, è consentito, previo parere favorevole della Giunta Comunale, costruire con valori di distanza inferiori a quelli indicati al comma precedente fino ai valori minimi ammessi dal Codice Civile.

### Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà, da spazi pubblici (D1)

1. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT, RE:

- D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento)

2. Negli interventi di RE:

- D1 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

Negli interventi di NC, DR, AM e nella generalità dei casi:

- D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi l'altezza del fronte (Hf) minore o uguale di 10 m.
- D1 maggiore o uguale alla metà dell'altezza del fronte (Hf) per edifici aventi Hf maggiore di 10 m
- in caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento

3. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi DR, AM e sopraelevazione sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo.

4. In base ad un accordo con la proprietà confinante, depositato agli atti del Comune ed allegato in copia ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

5. Nel caso che una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali, i valori minimi di distanza dal confine da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, mentre non è applicabile il comma 4.

6. Sulla base della richiesta di un privato confinante con un'area pubblica, destinata esclusivamente a verde pubblico e/o attrezzato, è consentito - previo parere favorevole della Giunta comunale - costruire con valori di distanza inferiori a quelli indicati ai commi precedenti ai valori minimi ammessi dal Codice Civile.7. Sono ammissibili distanza inferiori o nulle, su parere favorevole del responsabile del SUE dal confine di aree che, nell'ambito di un PUA o di un intervento edilizio diretto, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra.

**Art. 5.2.4 - Distanza dal confine, , strade o attrezzature di interesse pubblico (D2)**

1. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo (1), negli interventi di NC, DR, AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

- m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E, F se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
- m. 5 per le altre strade urbane locali;

2. Per gli edifici preesistenti, gli interventi che comportano ispessimento delle chiusure verticali esterne per finalità di isolamento possono derogare dalle misure suddette nei limiti di cui all'art. 11 del D.L. n.115/2008.

3. Negli ambiti urbani consolidati, in presenza di allineamento prevalente degli edifici esistenti a distanze dalle sedi stradali inferiori a quelle di cui al comma precedente, è possibile edificare la nuova costruzione mantenendo tale allineamento. L'allineamento prevalente si forma quando la maggioranza dei fabbricati si trova alla stessa distanza dalla strada.

Al fine di dimostrare l'esistenza di un allineamento prevalente, dovrà essere prodotta una planimetria in scala 1:500 con rappresentati tutti gli edifici dell'isolato, con relativa distanza dalla strada e indicazione del numero dei piani, e fotografie di ogni fabbricato.

Nel caso di lotti ineditati o resi liberi a seguito di demolizione può essere presentata richiesta di allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato, qualora lo stesso risulti edificato per almeno l'80% della sua lunghezza.

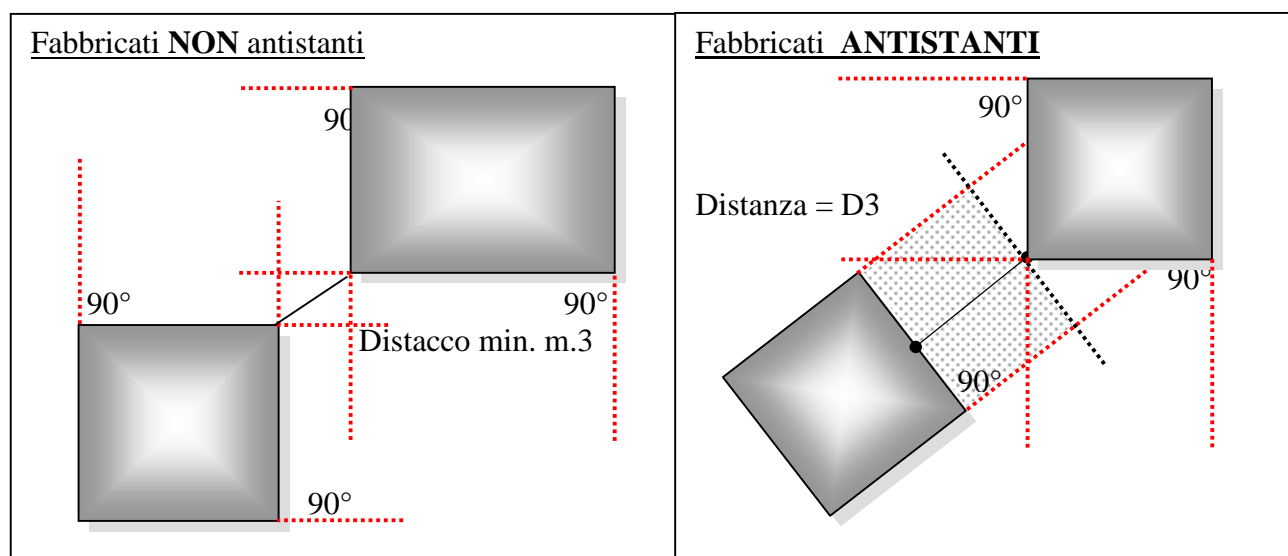
La richiesta di allineamento è sottoposta a parere della CQAP. Il parere favorevole espresso per una richiesta di allineamento ha validità un anno.

4. E' inoltre ammesso non rispettare le distanze minime di cui al primo comma:
- sulla base di Piani urbanistici attuativi;
  - in caso di sopraelevazione o ampliamento, mantenendo la distanza preesistente.

#### Art. 5.2.5 - Distacco minimo fra edifici (De)

1 Si definisce convenzionalmente **distacco** fra due edifici la distanza minima fra un punto qualsiasi del primo edificio con un punto qualsiasi del secondo, non tenendo conto, esclusivamente, degli elementi elencati all'art. 5.2.1.

2. Il distacco minimo da rispettare fra due edifici è di m. 3,00.



#### Art. 5.2.6 - Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)

1. Si considera parete antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quel prospetto o porzione di prospetto per tutti i punti del quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente (e non infinita).

2 Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul prospetto di uno dei due edifici e l'altro edificio, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al prospetto.

Nella misura della distanza fra pareti antistanti di due edifici non si considerano i soli elementi del prospetto di cui al precedente Art. 5.2.1.

3. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.

4. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):

- D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

5. Negli interventi RE:

- D3 maggiore o uguale a m. 10,00, oppure uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento) se questo è inferiore a m. 10,00.

6. Negli interventi di NC, DR, AM: quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m. 12,00:

- D3 maggiore o uguale a m. 10,00;

quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00:

- D3 maggiore o uguale a m. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10,00 m.

7. Negli interventi di NC, DR, AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al comma 6 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

8. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 6, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 6 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

9. Nei casi di cui al comma 6, qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 6,00.

10. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti 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. 5.2.7 - Derghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5 e 5.2.6 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art.15 della L.R. 31/2002);
- b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del RUE, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche (quali ad esempio vani ascensori), fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 5.2.3, 5.2.4 e 5.2.6 nel caso di distanze fra edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dalla C.Q. e dal responsabile del SUE.



## NOTE AL CAPO 5.2

- (1) Salvo successive modificazioni le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)*

2. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
  3. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
    - 60 m per le strade di tipo A;
    - 40 m per le strade di tipo B;
    - 30 m per le strade di tipo C;
  35. 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'Art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
  36. 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;
- 2bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
- b. 30 m per le strade di tipo A;
  - c. 20 m per le strade di tipo B;
  - d. 10 m per le strade di tipo C;
- 2ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
- 2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
- 5 m per le strade di tipo A, B;
  - 3 m per le strade di tipo C, F;
- 2quinq. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
  - La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
  - La distanza dal confine, stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul

terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Art. 27 (Art. 17 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto delle curve fuori dai centri abitati)*

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'Art. 26;

nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'Art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28 (Art. 18 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)*

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo D ed E;

10 m per le strade di tipo F.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

3 m per le strade di tipo A;

2 m per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

**(2)** Se il perimetro della superficie coperta in quel punto fosse costituito da una linea curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).

## CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

### Art. 5.3.1 – Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa

1. L'installazione o modifica delle opere sotto elencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configura come intervento edilizio in senso stretto e non è soggetta a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:

- tende e frangisole, nei casi di cui all'art. 5.3.3;
- tinteggiatura delle facciate, ai sensi dell'art. 5.1.2,;
- insegne e mezzi pubblicitari;
- targhe, nei casi previsti dall'art. 5.3.5;
- bacheche e vetrinette;
- erogatori automatici di prodotti o servizi
- elementi di arredo e di servizio;
- manufatti temporanei e stagionali;
- cancelletti e inferriate.

2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.

Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda devono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.

3. Il responsabile del Procedimento può:

- a) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
- b) richiedere il parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento.

4. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato il provvedimento motivato di rifiuto.

5. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata richiesta della occupazione.

6. L'Amministrazione Comunale si dota di uno specifico "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e mezzi pubblicitari e le occupazioni di suolo pubblico" per disciplinare: le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione e i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.

7. Nelle more dell'approvazione di detto Regolamento si applicano in via transitoria le disposizioni degli articoli seguenti del presente Capo 5.3.

8. Per tutti gli edifici nei centri storici e per quelli tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, le norme del presente capo si

applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.4. Gli interventi di cui all'art. 5.3.1 quando riguardano i immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 richiedono il nulla-osta della competente Soprintendenza.

#### **Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.
3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.
4. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

#### **Art. 5.3.3 – Tende e frangisole**

1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; l'inserimento di eventuale bandinella protettiva è consentito con un aggetto adeguato all'ampiezza della tenda, aggetto che non può superare comunque i 60 cm.
2. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche. Nelle facciate ove non siano già presenti tende parasole, il richiedente dell'autorizzazione deve presentare tre campioni di colore e materiale fra i quali viene scelto dall'Ufficio competente quello da autorizzare. Nelle facciate ove sono già presenti tende autorizzate le ulteriori tende devono armonizzarsi per materiale e colore a quelle preesistenti.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml.2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml.5,10 dal suolo.
4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.
5. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.
7. L'installazione o modifica di tende e frangisole è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1. L'autorizzazione rilasciata all'amministratore di un condominio è valida per tutte le unità immobiliari.

#### **Art. 5.3.4 – Insegne e mezzi pubblicitari**

1. I mezzi pubblicitari sono definiti dall'art.47 del D.P.R. 495 del 16/12/1992.
2. Nei centri abitati, nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.
3. Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto, non potranno essere installati cartelli pubblicitari.
4. Le insegne di esercizio dovranno essere di norma installate entro il vano murario delle aperture degli esercizi stessi; potranno inoltre essere installate insegne a bandiera orizzontale, verticale, a tetto, su pensiline, su supporti metallici ecc.
5. Con l'esclusione degli edifici nei centri storici e di quelli tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico, solo per eventuali esercizi privi di aperture o vetrine sulla pubblica via sono ammesse vetrofanie (scritte su vetri) delle finestre o insegne collocate su parti diverse delle facciate.
6. Le insegne di esercizio a bandiera, ove ammesse, poste all'esterno di edifici dotati di marciapiede sopraelevato dalla sede stradale, dovranno essere collocate ad almeno 3,00 m. dal suolo, a partire dal bordo inferiore. Quelle installate in strade prive di marciapiede, dovranno essere poste in opera al almeno 5,10 m. dal suolo. Le sporgenze dalla facciata dovranno essere contenute in:
  - a) cm.50 per le strade di larghezza inferiore a 5,00 m.;
  - b) cm.75 per le strade di larghezza superiore a 5,00 m.
7. L'aggetto dell'insegna a bandiera dovrà comunque essere sempre inferiore al filo esterno del marciapiede di almeno 30 cm.
8. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, non dovranno superare la superficie di 3,00 mq. ad eccezione delle insegne di esercizio poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli o in aderenza ai fabbricati, che possono raggiungere la superficie di 10,00 mq.; qualora la superficie di ciascuna facciata dell'edificio ove ha sede l'attività sia superiore a 100 mq., è possibile incrementare la superficie dell'insegna di esercizio nella misura del 10% della superficie di facciata eccedente 100 mq., fino al limite di 20,00 mq.
9. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, dovranno distare dal limite della carreggiata di almeno 1,50 m.
10. Il bordo inferiore dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari, ad eccezione degli impianti pubblicitari di servizio, posti entro i centri abitati, deve essere, in ogni suo punto ad una quota non inferiore a ml.2.20 rispetto a quella della banchina stradale o del marciapiede misurata nella sezione stradale corrispondente.
11. Entro i centri abitati ai cartelli ed agli altri mezzi pubblicitari collocati in posizione parallela al senso di marcia dei veicoli e posti in aderenza, per tutta la loro superficie a fabbricati, o comunque posti a distanza non inferiore a 1.50 m. dal limite della carreggiata, non si applicano le norme di cui all'art.51 comma 4 e quelle di cui al comma 3 lett. c) del D.P.R.495/92, sempre che siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs. 285 del 30.04.1992; in questi casi non sono rispettate inoltre le distanze indicate al comma 4 del medesimo articolo, ad eccezione di quelle relative alle intersezioni.
12. Le sorgenti luminose, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari luminosi installati entro i centri abitati, dovranno avere una sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale. Particolare cautela sarà adottata nell'uso dei colori, specialmente del rosso e del verde, e del loro abbinamento, al fine di non generare confusione con la segnaletica luminosa stradale, specialmente in corrispondenza e

in prossimità delle intersezioni. Nel caso di intersezioni semaforizzate, ad una distanza dalle stesse inferiore a 50 m., dentro i centri abitati è vietato l'uso dei colori rosso e verde nelle sorgenti luminose, nei cartelli, nelle insegne di esercizio e negli altri mezzi pubblicitari posti a meno di m.1,50 dal bordo della carreggiata, salvo motivata deroga da parte dell'Amministrazione Comunale.

13. La croce rossa luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.

14. Entro i centri abitati, per gli impianti pubblicitari di servizio costituiti da paline e pensiline di fermata autobus, e di transenne parapetonali recanti uno spazio pubblicitario con superficie inferiore a 3 mq., si applicano le seguenti distanze, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs. 285/92:

- a) 1,50 m. dal limite della carreggiata;
- b) 25 m. dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;
- c) 30 m. prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
- d) 25 m. dopo i segnali stradali di pericolo e prescrizione;
- e) 25 m. prima dei segnali di indicazione;
- f) 25 m. dopo i segnali di indicazione;
- g) 3,00 m. dal punto di tangenza delle curve come definite dall'art.3 comma 1 punto 20) del D.Lgs. 285/92;
- h) 30 m. prima delle intersezioni;
- i) 25 m. dopo le intersezioni;
- j) 100 m. dagli imbocchi delle gallerie.

15. Le distanze si applicano nel senso delle singole direttrici di marcia.

16. Nel caso in cui lateralmente alla sede stradale e in corrispondenza del luogo in cui viene chiesto il posizionamento di impianti di pubblicitari di servizio di cui sopra, già esistano a distanza inferiore a 1,50 m. dalla carreggiata, costruzioni fisse, muri, di altezza non inferiore a 3 m., è ammesso il posizionamento stesso in allineamento con la costruzione fissa o con il muro. Non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.

17. Nei centri abitati, le transenne parapetonali non dovranno superare la superficie di 3,00 mq., con spazi pubblicitari di superficie massima 1,50 mq., dovranno essere realizzate nelle loro parti strutturali con materiale non deperibile e resistente agli agenti atmosferici, dovranno avere sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale e dovrà tener conto del circostante contesto storico-architettonico, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs. 285/92.

18. Entro i centri abitati è vietata la collocazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile, aventi un periodo di validità inferiore a 5 minuti, in posizione trasversale al senso di marcia dei veicoli.

19. La collocazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario. Nell'interno dei centri abitati l'autorizzazione è rilasciata dal Comune previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.

20. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari in prossimità, nelle aree o su edifici tutelati come beni culturali, salvo autorizzazione da parte della competente soprintendenza. E' altresì vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari nell'ambito o in prossimità di beni paesaggistici di cui all'art. 134 della D.lgs. 42/2004, salvo autorizzazione ai sensi dell'art. 153 del citato decreto.

#### **Art. 5.3.5 –Targhe**

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici particolari quali lesene, colonne ecc.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml.0.80x1.20.
4. Non è soggetta ad autorizzazione amministrativa l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm. 50x50 purché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti. Per targhe di dimensioni eccedenti quelle del comma 2 si applica l'art. 5.3.1.

#### **Art. 5.3.6 – Cannelletti e inferriate**

1. In una stessa unità edilizia, gli eventuali cancelli e inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Nelle facciate ove non siano già presenti cancelli o inferriate, il richiedente dell'autorizzazione deve presentare tre campioni di forma e colore fra i quali viene scelto dall'Ufficio competente quello da autorizzare. Nelle facciate ove sono già presenti cancelli o inferriate autorizzate le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti.
2. L'installazione o modifica di cancelli e inferriate è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1. L'autorizzazione rilasciata all'amministratore di un condominio è valida per tutte le unità immobiliari.

#### **Art. 5.3.7 –Bacheche e vetrinette**

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione.
2. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445 e s.m.i., del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.

#### **Art. 5.3.8 - Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
  - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - c) verifica delle condizioni di sicurezza.

#### **Art. 5.3.9 –Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato**

1. Possono essere realizzati pergolati o 'gazebo', esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- h. max esterna = ml. 3.00;
- superficie coperta max = mq. 16;
- la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile);
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili.

2. Possono essere realizzate casette in legno per ricovero attrezzi da giardino o per il gioco dei bambini ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- h. massima alla gronda = ml. 2,00;
- superficie in pianta (sedime) massima = mq. 9,00;
- struttura amovibile, di forma regolare con copertura a una o due falde

Casette con misure non rispondenti a quelle suddette si configurano come edifici e sono soggette pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

Possono essere realizzati barbecue in muratura in numero massimo di uno per unità edilizia, di altezza massima = ml. 3,00.

3. Possono essere realizzate tettoie aperte in legno per ricovero veicoli nella misura di un posto auto per ogni alloggio anche con copertura impermeabile. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere superiori a m. 2,50 x 5,00.

4. Il posizionamento di manufatti precedenti commi 1, 2 e 3 in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.

5. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3:

- in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del RUE, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica;
- nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico non è ammesso.

6. Pergole, gazebo e casette in legno con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi 1, 2 e 3 si configurano come edifici e sono soggette pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

#### **Art. 5.3.10 –Manufatti temporanei stagionali**

1. È soggetta al regime dell'Autorizzazione Amministrativa - ad esclusione delle installazioni di manufatti per feste campestri o simili e manifestazioni pubbliche di durata inferiore alle tre settimane - l'installazione, su suolo pubblico o privato, di strutture temporanee completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi, attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere. Tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle



disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale, non devono causare il venir meno del rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale di cui all'allegato A-1 negli edifici adiacenti. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio; anche la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.

2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale). Le autorizzazioni relative potranno avere durata non superiore a 240 giorni per ciascun anno solare. Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.

3. Entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi. L'autorizzazione è rinnovabile solo dopo un congruo periodo dallo smontaggio.

4. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del "Regolamento per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

## TITOLO VI - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

### CAPO 6.1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

#### Art. 6.1.1 - Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, di interventi riguardanti edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché ai fini della determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Parte III Titolo 1° (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, C.Q. (Commissione Qualità).
2. Nel campo urbanistico, la C.Q. esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti:
  - Il Piano Operativo Comunale e sue varianti;
  - Piani Urbanistici Attuativi, loro valutazione preventiva e loro varianti;
  - Regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.
3. Nel campo edilizio la C.Q. esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e sulla qualità del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sia in sede di valutazione preventiva, ove richiesta, sia in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.
4. Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della C.Q. i seguenti interventi edilizi:
  - a) gli interventi che riguardino immobili ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo II del D.Lgs. n. 42/2004 Parte III Titolo 1°;
  - b) i seguenti interventi qualora riguardino immobili tutelati dal PSC o dal RUE in quanto riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e relative pertinenze (aree di pertinenza, recinzioni...), ovvero riguardino immobili ricadenti nei centri storici:
    - interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC);
    - interventi di ristrutturazione edilizia (RE e REC);
    - interventi di restauro scientifico (RS);
    - interventi di ripristino tipologico (RT);
    - interventi di recupero e risanamento di aree libere (RAL);
  - c) gli interventi di nuova costruzione (NC), di ampliamento (AM), di ricostruzione (DR) di ristrutturazione (RE);
  - d) gli interventi riguardanti opere pubbliche;
  - e) gli interventi riguardanti elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia di cui al Capo 5.3 se ricadono nei centri storici o riguardano edifici tutelati di cui alla precedente lettera a) o loro pertinenze;
  - f) ogni altro intervento qualora, a giudizio del Responsabile del procedimento, risulti particolarmente rilevante o impegnativo il suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.

5. La C.Q., all'inizio del suo mandato, può formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi può definire fra l'altro:

- a) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.Q. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
- b) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
- c) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.

6. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale. Qualora la C.Q. non adottasse una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella precedente.

#### **Art. 6.1.2 - Composizione e nomina**

1. La C.Q. è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:

- a) dal Responsabile del Settore/Area, in qualità di Presidente;
- b) da n.4 componenti (6 nel caso di commissione intercomunale), scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, di norma esterni all'Amministrazione Comunale.

2. La C.Q. dura in carica per la durata del mandato del Sindaco ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della C.Q. restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.

3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

4. Non possono far parte della C.Q. i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.

5. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

6. Il Presidente nomina un Segretario della C.Q., che non ha diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della C.Q. il responsabile del procedimento e/o il tecnico istruttore.

#### **Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità**

1. La C.Q. si riunisce una volta al mese. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide se intervengono almeno due membri (tre nel caso di Commissione intercomunale) più il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla C.Q. dal responsabile del procedimento.

3. La C.Q., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:

- a) esigenza di acquisire ulteriori elementi;
- b) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q. per chiarimenti;
- c) esigenza di sopralluogo.

4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la C.Q. provvede in ogni caso alla formulazione del parere.

5. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla C.Q., la quale decide in merito a maggioranza.

6. Trascorsi 30 giorni dalla data in cui il progetto è stato posto per la prima volta all'ordine del giorno, ovvero 45 giorni nel caso in cui la C.Q. abbia proceduto ad un supplemento di istruttoria nei termini di cui al comma 3, il responsabile del procedimento procede ai sensi degli artt. 6.4.6 e 6.4.7.

7. La C.Q. esprime: parere favorevole, parere favorevole con condizioni, o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

8. I membri della C.Q. non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della C.Q., motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale o esecutiva, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.

9. Delle adunanze della C.Q. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri eletti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.

## CAPO 6.2 –PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

### Art. 6.2.1 –Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi, salvo i Piani di Riconversione e di Ammodernamento della Azienda Agricola di cui al succ. art. 6.2.7 devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- b) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983, con riferimento agli aspetti fisici del territorio e la verifica delle condizioni di pericolosità locale;
- c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- d) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- e) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- f) planimetria di progetto in scala 1:200 o 1:500 oppure 1:1.000, indicante: inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; spazi di parcheggio per biciclette, posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, numerazione delle unità di intervento, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati,
- g) planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;
- h) planimetria con la segnaletica stradale di progetto;
- i) sezioni e profili in scala 1:200, 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- l) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC;
- m) 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;
- n) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa e relazione illuminotecnica specialistica; si richiama in proposito il rispetto delle norme di cui all'art. 6.9.14 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;

- o) 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;
- p) relazione illustrativa, contenente fra l'altro l'illustrazione del progetto dal punto di vista delle prestazioni ambientali con riferimento all'art. 4.8 del PSC, in particolare con riferimento alla disposizione e orientamento degli edifici rispetto all'esposizione solare e ai venti dominanti, il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC., e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- q) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
- r) schema di convenzione urbanistica.

2. Alla richiesta deve essere allegato, ai sensi dell' ex art. 37 della L.R. 31/2002, il parere del competente ufficio provinciale ai fini della compatibilità con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio. Oltre agli elementi geomorfologici, gli aspetti fisici del territorio che influiscono sulla pericolosità locale comprendono le caratteristiche geologiche, geotecniche ed idrogeologiche che possono determinare instabilità dei versanti, effetti di amplificazione del moto sismico, addensamento e liquefazione.

3. Il parere di cui al comma 2 va reso prima dell'approvazione dello strumento urbanistico, entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale. In caso di inutile decorrenza del termine, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi. Nel caso in cui, in sede di conferenza, il Servizio Tecnico di Bacino fornisca indicazioni che soddisfano il contenuto del parere in questione, ai fini dell'approvazione dello strumento urbanistico, può farsi mero rinvio, in sede di espressione del parere medesimo, alle indicazioni stesse.

4. Le valutazioni connesse al parere di compatibilità dovranno essere approfondite e sviluppate in sede di adempimenti richiesti ai sensi del comma 4 dell'art. A-2 della L.R. 20/2000 e all'art. 10 della L.R. 35/1984, modificato con la L.R. 40/1995 in ordine alle analisi di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione su cui si devono basare gli strumenti urbanistici.

5. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA), nei casi previsti all'art. 6.2.2, e gli ulteriori elaborati tecnici richiesti ai sensi dell'art. 4.8 del PSC, in particolare la relazione specialistica sulla verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.

6. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n),
- le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa dell'attuatore, dietro formale richiesta di scomputo degli oneri ai sensi del D.Lgs. 163/2006, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
- nei casi previsti dalla legge ovvero prescritti dal POC, 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.

7. Alla proposta di PUA possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i pareri o autorizzazioni rilasciati da Enti esterni al Comune:

8. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 6 devono essere presentati firmati da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti.

#### **Art. 6.2.2 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA**

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi, con esclusione di quelli che riguardano aree che ai sensi della zonizzazione acustica sono classificate (o classificabili) in classe V o VI.

2. Sulla base della Zonizzazione acustica vigente, il PUA può suddividere l'area di intervento in più classi di zonizzazione acustica, in funzione delle diverse destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, ....).

3. Sulla base della DPCA, il PUA deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente, eventualmente articolata nei termini di cui al secondo comma.

4. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie

#### **Art. 6.2.3 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata**

1. Dal momento in cui il comune è dotato di un POC, condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi nel POC vigente.

2. Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di autorizzazione al deposito del Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento di eventuali diritti, generalità del tecnico progettista abilitato.

3. A seguito della presentazione della domanda, viene comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

4. Il responsabile del procedimento verifica;

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;

- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
  - c) che la proposta di Piano sia conforme al PSC vigente;
  - d) se la proposta di Piano sia conforme al POC vigente ovvero comporti varianti;
  - e) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 5 dell'art. 6.2.1.
5. Il responsabile del procedimento, nell'ambito dell'istruttoria, acquisisce inoltre i pareri degli altri servizi competenti al fine di valutare, 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;
6. Il responsabile del procedimento:
- a) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
  - b) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni necessarie;
  - c) provvede a richiedere il parere di competenza della C.Q..
7. Entro il termine di giorni 30 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4 lettere a) e b). 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 60 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 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 ed acquisito il parere della C.Q., provvede:
- a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
  - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla C.Q. e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
10. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
11. Qualora il PUA contenga:
- planimetria di progetto e sezioni e profili (di cui alle lettere f e g dell'art. 6.2.1 comma 1, in scala 1:500 per gli insediamenti produttivi e in scala 1:200 per gli insediamenti residenziali e terziari;
  - rappresentazione planivolumetrica in assonometria o in prospettiva, a colori;
  - simulazione fotografica dell'inserimento nel contesto da punti di vista realistici;



- indicazioni vincolanti sufficientemente dettagliate sulle sagome degli edifici, sulle finiture e colori delle facciate, sulle tipologie, materiali e colori delle coperture, sulle tipologie e colori delle recinzioni, sul progetto del verde.

Il responsabile dello Sportello unico, a condizione che ciò sia stato espressamente richiesto dal proponente e con parere favorevole della C.Q., propone alla Giunta Comunale l'approvazione del PUA con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità del PUA, sono assoggettabili a SCIA anziché a permesso di costruire.

#### **Art. 6.2.4 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica**

1. Per i PUA di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione.
2. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti ed al parere della C.Q..
3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dalla Giunta Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge

#### **Art. 6.2.5 – Approvazione e validità dei PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 60 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 o eventuali opposizioni entro il termine del compiuto deposito.
3. I PUA che comportino varianti al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000.
4. Decorso il termine di cui al comma 2, la Giunta Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni. Per i PUA che comportino variante al POC, la competenza per l'atto di approvazione, nel rispetto dei termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000, è del Consiglio Comunale.
5. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi
6. 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 trascrizione della convenzione. 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.
7. 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.
8. 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 fideiussione, 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. E' fatta salva la possibilità per il Comune di approvare una nuova convenzione che preveda il completamento delle opere da parte del soggetto attuatore.

#### **Art. 6.2.6 - omissis**

[ VERIFICARE EVENTUALI RICADUTE SE ELIMINA L'ARTICOLO ]

#### **Art. 6.2.7 - Piani di Riconversione e Ammodernamento della Azienda Agricola (PRA)**

1. I PRA devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'Art. 6.9.1):

- 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 inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele di cui alle Tav. 2.1 e 2.2 del PSC che la interessano, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;
- c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;
- e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;
- f) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
- g) attestazione della veridicità degli elementi forniti.

2. Gli elementi di cui alle lettere e) e f), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" ai sensi del Reg. C.E. 1257/1999.

3. A seguito della presentazione della domanda, l'Ufficio competente comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

4. Il responsabile del procedimento verifica;

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento

5. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, il responsabile del procedimento provvede:

- a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione;
- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 5 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

7. Nella delibera di approvazione del PRA e della proposta di convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del permesso di costruire ovvero la presentazione di DIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.

## CAPO 6.3 – VALUTAZIONE PREVENTIVA E PRE-PARERE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

### Art. 6.3.1 – Valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione del Piano Urbanistico attuativo, o un titolo abilitativo edilizio può chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento e sull'applicazione delle disposizioni normative vigenti.
2. La richiesta di valutazione preventiva va accompagnata da una relazione e dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:100, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).
3. La relazione di cui al comma 1 contiene:
  - a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - b) le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
  - c) i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del POC (se del caso) e del RUE.

### Art. 6.3.2 – Rilascio e validità della valutazione preventiva

1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, tale condizione di incompletezza viene comunicata al richiedente entro 30 giorni.
2. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda accompagnata dagli elaborati tecnici. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
3. La valutazione preventiva può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni esplicitate nella valutazione stessa, o contraria con motivazioni.

4. I contenuti della valutazione preventiva rilasciata, ovvero della relazione tacitamente assentita, sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. La stessa conserva la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici generali e ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.

5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria a titolo di rimborso delle spese istruttorie determinata dal Comune, con proprio atto, in relazione alla complessità dell'intervento da corrispondere all'atto della presentazione della domanda.

#### **Art. 6.3.3 – Pre-parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione del Piano Urbanistico attuativo, o titolo abilitativo edilizio può richiedere un pre-parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

2. La richiesta di pre-parere va accompagnata da una relazione e da un progetto di massima costituito dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento:

- a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
- b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
- c) rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:100, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
- d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due):.

3. La relazione di cui al comma 2 contiene:

- a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
- b) la descrizione delle soluzioni progettuali proposte, con particolare riferimento alle caratteristiche morfologiche e di inserimento nel contesto prossimo e nel paesaggio;
- c) i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti.

4. Per gli interventi su edifici tutelati, deve essere allegato inoltre:

- rilievo in scala non inferiore a 1:50, comprendente le piante quotate di tutti i piani con le funzioni dei locali, e con tutti i prospetti ed almeno due sezioni quotate;
- fotografie a colori dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, di formato minimo 15x10 cm., e con planimetria indicante i punti di ripresa;
- descrizione degli interventi e delle modifiche che si intendono effettuare, dei materiali e delle finiture. L'illustrazione deve fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile.

#### **Art. 6.3.4 – Rilascio e validità del pre-parere**

1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, tale condizione di incompletezza viene comunicata al richiedente entro 30 giorni.
2. Il pre-parere espresso dalla C.Q. è rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda.
3. Il pre-parere può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni esplicitate nel pre-parere stesso, o contrario con motivazioni.
4. I contenuti del pre-parere rilasciato sono vincolanti ai fini del successivo parere della C.Q. a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di pre-parere e alle condizioni esplicitate nel parere stesso. Lo stesso conserva la propria validità per un anno.
5. Qualora la richiesta di pre-parere sia stata sottoposta al parere della C.Q. con esito positivo senza condizioni, e venga successivamente richiesto il titolo abitativo con contenuti progettuali non difforni degli elaborati presentati per il pre-parere, il responsabile del procedimento omette di sottoporre il progetto alla C.Q. anche se si tratta di un tipo di intervento per il quale è prescritto tale parere.
6. Il rilascio del pre-parere è subordinato al pagamento di una somma forfettaria a titolo di rimborso delle spese istruttorie determinata dal Comune con proprio atto.

## CAPO 6.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE

### Art. 6.4.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto al SUE (o al SUAP) per tutte le opere edilizie, escluse quelle indicate ai successivi Articoli 6.5.1 e 6.6.1.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Sono in particolare soggetti al rilascio del permesso di costruire gli interventi edilizi non soggetti a: DIA ai sensi dell'art. 6.5.1, SCIA ai sensi dell'art. 6.5.3 e in particolare i seguenti:
  - a) gli interventi di nuova costruzione (NC) o di ricostruzione (DR) di edifici, impianti e infrastrutture, salvo i casi di cui all'art. 6.5.1 comma 2;
  - b) gli interventi di ampliamento (AM) di edifici, impianti e infrastrutture, salvo i casi di cui all'art. 6.5.1. comma 1 lettere i), l) e m);
  - c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) quando riguardino immobili tutelati ai sensi del Capo 2.3 in quanto beni di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale o quando riguardano immobili ricadenti nel centro storico;
  - d) gli interventi di restauro scientifico (RS), di ristrutturazione edilizia condizionata (REC), di ripristino tipologico (RT) e di recupero di aree libere (RAL), in quanto riguardanti beni di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
  - e) le varianti a permessi di costruire in corso di validità e i cui lavori siano iniziati, consistenti in variazioni essenziali ai sensi dell'art. 23 della L.R. 31/2002 o che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura;
  - f) gli interventi di demolizione (D) totale o parziale quando riguardino immobili ricompresi nei centri storici;
  - g) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
4. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette ad autonomo titolo abilitativo le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni provvisorie finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.

### Art. 6.4.2 - Richiesta e documenti

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello unico per l'edilizia dall'avente titolo, sulla base dell'apposito facsimile. La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente.
2. La richiesta dovrà pure contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente RUE..
3. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:
  - a) dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'art. 6.9.1);
  - b) riferimento o estremi della valutazione preventiva e/o del pre-parere della C.Q. , ove richiesti e rilasciati;

- c) estratto autentico di mappa e visura catastale aggiornati, atti ad identificare tutte le particelle ed eventuali subalterni oggetto dell'intervento e le relative superfici e proprietà;
  - d) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della L. n 13/1989 e del relativo decreto di attuazione sulle barriere architettoniche;
  - e) dichiarazione firmata dal progettista responsabile che asseveri, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, la rispondenza dell'opera ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dal RUE e, ove del caso, dal POC e dal PUA, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, l'assoggettabilità dell'intervento al D.M. 22/01/08 n. 37, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, e alla valutazione preventiva, ove acquisita. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato ai sensi dell'art. 6.9.4 comma 2.
  - f) denuncia delle opere in cemento armato e a struttura metallica nei casi previsti dalla legislazione vigente.
4. Nei casi qui specificatamente indicati, alla richiesta devono inoltre essere allegati i seguenti documenti:
- nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sui beni culturali per i quali sia intervenuta la notifica della dichiarazione prevista dall'art. 15 del D.Lgs. 42/2004, ovvero sia stato comunicato, ai sensi del medesimo decreto, l'avvio del procedimento di dichiarazione;
  - nulla-osta della Soprintendenza Archeologica nel caso di interventi in aree interessate da vincolo archeologico;
  - relazione geologica e/o relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, per le opere indicate dal D.M. 11/3/1988;
  - dichiarazione (ai sensi dell'art. 481 del C.P. e degli art. 10 comma 1 e art. 13 comma 2 della L.R. 31/2002) della conformità dell'opera alla normativa tecnica ministeriale vigente, recante 'norme tecniche per le costruzioni'. Progetto strutturale completo dei documenti indicati all'art. 93, commi 3, 4 e 5 del DPR 380/2001 ovvero attestazione di opere di trascurabile importanza. Dichiarazione - in alternativa al deposito del progetto strutturale – ad impegnarsi a depositare il progetto esecutivo (denuncia di deposito) prima dell'inizio dei lavori unitamente alla dichiarazione di congruità con il progetto rilasciato (permesso di costruire) come titolo edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma quarto, della L.R. 35 del 1984 come sostituito dall'articolo 36 della L.R. 31/2002.
  - copia del verbale di approvazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici;
  - certificato del requisito di imprenditore agricolo professionale, per gli interventi in zona agricola che lo richiedano;
  - codice di registrazione modello ISTAT/AE, nei casi richiesti;
  - progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti;
  - relazione sull'individuazione degli impatti ambientali ai fini della procedura di "screening", ovvero Studio di impatto ambientale ai fini della procedura di V.I.A. nei casi previsti dalla L.R. 18/05/1999 n. 9 e successive modificazioni;
  - autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura, corredata di un elaborato grafico inerente l'impianto delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dall'ente competente gestore dell'impianto.



- documentazione previsionale del clima acustico (DPCA) o Documentazione previsionale di impatto acustico (DPIA) nei casi previsti ai sensi dei successivi artt. 6.9.12 e 6.9.13;
- nulla-osta dell' Amm.ne Provinciale, Anas, Consorzio di Bonifica, Regione Emilia Romagna o altro Ente competente, nel caso in cui il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombamenti di fossi, recinzioni o altre opere, interessanti strade Provinciali, Statali, corsi d'acqua o altre proprietà demaniali;
- documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., quando siano prescritti.

5. Nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui all'Allegato C del RUE, occorre presentare inoltre:

- documentazione per l'acquisizione del parere integrato dell'Azienda U.S.L. e ARPA;
- relazione illustrativa sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza del lavoro, anche ai sensi del D.Lgs. 81/2008;
- copia della domanda di autorizzazione regionale scarico alle emissioni in atmosfera, ai sensi degli Artt. 6 e 15 del D.P.R. n 203/1988, nel caso in cui siano previste nuove emissioni o modifiche dell'attività produttiva;
- documentazione per l'acquisizione parere della valutazione del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, qualora l'attività rientri nel D.P.R. 151/2011; qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmata dal legale rappresentante dell'azienda, nonché una planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).
- sottoscrizione dell'impegno da parte dell'intestatario o suo avente causa, a provvedere, in caso di successiva dismissione dell'attività, ad accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, facendo riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.Lgs. 152/2006.
- copia della domanda di autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

6. Nel caso di nuova costruzione di insediamenti destinati ad attività produttive, qualora al momento della richiesta di permesso di costruire non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, la consegna di tutta o parte della documentazione di cui al comma precedente potrà essere rinviata, in accordo con l'Azienda U.S.L. di competenza, ad un momento successivo, purché antecedente la comunicazione di fine dei lavori.

#### **Art. 6.4.3 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti**

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in tre copie, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4..

2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in testata, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la sigla abbreviata del tipo di intervento, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando il progettista responsabile dell'intera opera. Nella testata dovrà essere lasciato libero uno spazio minimo di cm. 21x8 riservato all'ufficio tecnico comunale. Nel caso di variante in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della stessa.

3. Gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti sono:

- a) estratto del RUE o del POC, e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo, ove esistente, con l'individuazione dell'area o degli immobili oggetto dell'intervento;
- b) rilievo dell'area di intervento e del suo intorno per una profondità di almeno m. 25 dai confini, per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno, di tutte le costruzioni circostanti, delle strade limitrofe al lotto, dei passi carrai, delle alberature esistenti, dei corsi d'acqua, delle opere di urbanizzazione e reti tecnologiche, interrate o aeree, e di quant'altro possa costituire un vincolo agli interventi edilizi; ovvero, per gli interventi su edifici esistenti, rilievo quotato delle parti di immobile soggette all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti e con almeno due sezioni significative;
- c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, delle alberature presenti nell'area di pertinenza, nonché degli immobili contermini (almeno una copia a colori e in formato non inferiore a 15 x 10 cm.);
- d) planimetria generale dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con indicazione quotata, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dell'area e delle aree limitrofe, e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici circconvicini; di tutte le alberature esistenti deve essere indicata la posizione, l'essenza, l'altezza e il diametro del tronco rilevato ad 1 m. dal colletto
- e) planimetria in scala 1:200 o 1:100 della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, anche interrati, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle alberature e delle sistemazioni del verde e degli altri elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e degli eventuali sistemi di smaltimento o depurazione degli scarichi;
- f) piante di progetto in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, delle relative misure lineari, della superficie utile e superficie accessoria, del rapporto di illuminazione/ventilazione, del posizionamento di canne di esalazione e di aerazione; per interventi sull'esistente, una ulteriore serie di piante di ogni livello, con sovrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzia con idonee grafie le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
- g) pianta dei coperti con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché volumi tecnici, canne di esalazione, lucernai, ecc.;
- h) sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, in un numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento edilizio in relazione alla sua complessità, e comunque di norma non meno di due, indicanti le quote dei piani, lo spessore dei solai la quota delle gronde; per interventi sull'esistente le sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
- i) prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- j) particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, con particolare riferimento ai dettagli dei prospetti;
- k) relazione tecnica di dimensionamento delle varie componenti degli impianti e schema planimetrico delle reti idrica, fognaria ed elettrica in scala adeguata; nello schema idrico e fognario dovranno essere evidenziati i percorsi delle reti, la presa

dall'acquedotto, il recapito finale dei reflui e le relative quote, nonché la distanza minima fra condotte idriche e fognarie;

- l) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti, nonché scheda di sintesi dei principali dati quali-quantitativi del progetto;
- m) simulazione dell'inserimento dell'intervento nel contesto (es. rendering, fotomontaggio, e simili);
- n) elaborato ai sensi della L.13/89, ove richiesto.
- o) relazione tecnica ai sensi dell'art. 28 comma 1 della L. 10/91 secondo lo schema riportato nell'allegato 4 della Del. G.R. n. 156/2008 e s.m.i.
- f) per quanto attiene alle caratteristiche strutturali delle canalizzazioni delle Emissioni in atmosfera industriali soggette ad Autorizzazione di cui al D.Lgs 152/2006 e loro accessibilità per le operazioni di prelievo campioni, si dovrà specificare:
  - la collocazione dei punti di prelievo delle emissioni soggette a controllo progettata nel rispetto delle norme tecniche di riferimento (UNI 10169 e UNI EN 13284-1);
  - il sistema di accesso degli operatori ai punti di prelievo e misura, progettato e realizzato al fine di garantire il rispetto delle norme previste in materia di sicurezza ed igiene del lavoro.

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

#### **Art. 6.4.4 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati**

1. Per gli interventi su edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, gli elaborati di progetto devono contenere, ad integrazione degli elementi di cui al precedente articolo:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento.

#### **Art. 6.4.5 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti**

1. Per le infrastrutture e gli altri manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti, gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti corrispondono di norma a quelli di cui all'art. 6.4.3 punto 3, lettere a), b), c), d), e), h), k), l), limitatamente a quelli che servono ad una efficace rappresentazione a seconda delle tipologie di manufatto, e con gli opportuni adattamenti di scala. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati sopra richiamati.

#### **Art. 6.4.6 - Controllo sui progetti**

1. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, il SUE comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

2. Ai fini del rilascio permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica;

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
- c) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;
- d) nel caso di avvenuto rilascio della valutazione preventiva, che il progetto sia conforme agli elementi forniti nella richiesta di valutazione preventiva e alle eventuali condizioni esplicitate nella valutazione stessa. In assenza della valutazione preventiva la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme vigenti.

3. Quando la domanda per il rilascio del permesso di costruire sia accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati, rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale.

4. Entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 e può chiedere, per una sola volta, documenti ed atti integrativi per la regolarizzazione della domanda qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Entro 60 giorni provvede inoltre alla eventuale trasmissione dei documenti agli enti esterni al Comune.

5. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista è inammissibile. Decorso inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la richiesta decade.

6. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della C.Q; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni.

7. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire tenendo conto delle eventuali interruzioni dei termini di cui al comma 4, il responsabile del procedimento provvede alle verifiche di cui alla lettera d) del precedente comma 2 acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali e richiede alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di

assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14 della L. 7/8/1990 n. 241. La conferenza di servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo.

8. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, anche sulla base del parere della C.Q., può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

9. I termini di cui ai commi 5, 6 e 7 sono raddoppiati nei seguenti casi:

- progetti soggetti ad atti convenzionali;
- progetti di restauro scientifico.

#### **Art. 6.4.7 – Rilascio o diniego**

1. Conclusa l'attività istruttoria, ed eventualmente acquisito il parere della C.Q., il responsabile del procedimento formula una proposta motivata di provvedimento e la consegna al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.

2. Entro 15 giorni dalla formulazione della proposta da parte del responsabile del procedimento, ovvero, se posteriore, dalla conclusione della conferenza di servizi di cui al comma 8 dell'articolo precedente, il Responsabile del SUE, vista la proposta motivata, decide il rilascio o il diniego del permesso.

3. Del provvedimento conclusivo è data immediata comunicazione all'interessato, per raccomandata con avviso di ricevimento. Il titolare, o suo delegato, deve presentarsi per il ritiro del provvedimento entro un anno dalla data del rilascio, trascorso il quale l'atto decade di diritto senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato.

4. Qualora il parere della C.Q. sia favorevole con condizioni, il Responsabile dello Sportello unico di norma inserisce tali condizioni come prescrizioni nel permesso di costruire. Nei casi in cui le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico non siano conformi, anche in parte, al parere della C.Q., il Responsabile è tenuto ad indicare le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento e a comunicare al Sindaco il provvedimento stesso comprensivo degli atti allegati, per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla comunicazione, del potere di annullamento o modifica nei termini di cui al successivo art. 6.4.13.

5. Decorsi inutilmente i termini per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

6. All'atto del ritiro deve essere fornita al Comune copia della ricevuta attestante l'avvenuto versamento dei diritti di segreteria e del contributo di costruzione, di cui al Capo 6.10, fatte salve le possibilità di rateizzazione ivi previste.

#### **Art. 6.4.8 - Contenuti del permesso di costruire**

1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e del rilascio;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
- c) la definizione del tipo di intervento, le destinazioni d'uso, i principali dati metrici e l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
- d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

- e) gli estremi della convenzione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato e del correlato permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione ;
  - f) gli estremi delle autorizzazioni e pareri di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - g) la data e l'esito del parere della C.Q., se espresso, compreso le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello unico sulle stesse;
  - h) il termine entro il quale devono avere inizio i lavori e il termine entro il quali i lavori devono essere ultimati;
  - i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
  - l) l'entità del contributo di costruzione secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali.
2. Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - di non iniziare le opere strutturali prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, ai sensi della normativa vigente;
  - di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'eventuale responsabile della sicurezza, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
  - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente di cui al D.Lgs 192/2005 e s.m.i. (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
  - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
  - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia permesso di costruire e degli elaborati allegati;
  - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - di comunicare la data di ultimazione dei lavori;
  - di iniziare l'utilizzo della costruzione solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione di cui all'art. 6.8.2.

#### **Art. 6.4.9 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione sono dovuti, per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto specificato al successivo capo 6.10 in base alle relative deliberazioni regionali e comunali, le quali ne stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione.

#### **Art. 6.4.10 – Permesso di costruire in deroga**

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, nei casi e secondo le modalità previste all'art. 15 della L.R. 31/2002.

#### **Art. 6.4.11 - Decadenza del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:
  - a) mancati inizio lavori entro i termini prescritti;
  - b) entrata in vigore di contrastanti prescrizioni urbanistiche edilizie, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati nei termini di legge stabiliti nel permesso stesso;
  - c) annullamento del permesso di costruire per mancanza di legittimità.
2. Nei casi b) e c) la decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello Sportello unico con apposito atto, e notificata agli interessati.
3. In caso di mancata ultimazione delle opere nei termini prescritti, il completamento della parte di opere non realizzate è subordinato a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

#### **Art. 6.4.12 - Pubblicità del permesso di costruire**

1. I permessi di costruire rilasciati, ovvero il loro elenco con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque abbia un interesse legittimo, può prendere visione, presso il SUE (o il SUAP), dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni.

#### **Art. 6.4.13 – Annullamento del permesso di costruire**

1. Chiunque abbia un interesse legittimo, presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio può richiedere all'Amministrazione Comunale il riesame dell'atto per contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente RUE, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

#### **Art. 6.4.14 – Durata dei termini, proroga e decadenza**

1. Il Permesso di Costruire ha una validità di tre anni dalla data di rilascio del provvedimento, entro i quali le opere devono essere completate; il titolare del permesso ha l'obbligo di comunicare la data di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Trascorsi tre anni dalla data di rilascio senza che le opere siano ultimate, il titolo abilitativo decade per le parti non eseguite.
3. Su richiesta presentata dall'avente titolo prima della scadenza, il termine per l'inizio dei lavori e per la fine lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di due anni, con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà dell'interessato.
4. In caso di decadenza del Permesso di Costruire ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

#### **Art. 6.4.15 – Permessi di costruire convenzionati: procedura di valutazione e di approvazione**

1. I “permessi di costruire convenzionati” possono tenere luogo dei Piani urbanistici attuativi nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC, ovvero possono essere prescritti in casi specifici nel RUE. In particolare sono richiesti laddove il rilascio del permesso di costruire sia da subordinare alla sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 fra il proponente e l'Amministrazione Comunale, relativo o alla cessione di determinate aree per opere di urbanizzazione o attrezzature collettive, o alla realizzazione di determinate opere di urbanizzazione.

2. I documenti costitutivi del Permesso di costruire convenzionato sono i medesimi cui agli articoli precedenti del presente Capo, a cui si aggiunge la proposta di Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 relativa agli impegni particolari di cui al primo comma richiesti nel caso specifico.

3. Per la domanda e per la procedura di valutazione dei permessi di costruire convenzionati si applicano le norme di cui agli articoli precedenti del presente Capo, con le seguenti integrazioni:

4. Oltre ai controlli di cui all'art. 6.4.6, lo Sportello unico valuta in particolare, 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 e dotazioni territoriali 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;

d) che i contenuti convenzionali della proposta di accordo ex- art. 11 della L.241/90 forniscano adeguate garanzie all'Amministrazione Comunale riguardo alle modalità e tempi di attuazione aspetti suddetti.

5. Entro i termini temporali di cui all'art. 6.4.6 comma 9, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 4 ed acquisito il parere della C.Q., provvede:

- a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare al Dirigente del SUE per la determinazione del rilascio del permesso di costruire;

- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla C.Q. e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

7. L'avvio dell'attuazione degli interventi è subordinato alla convenzione sottoscrizione dell'accordo tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.



## CAPO 6.5 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (E PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA)

### Art. 6.5.1 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA)

1. Sono assoggettati a DIA gli interventi edilizi in attuazione di PUA che siano stati approvati dal Consiglio Comunale con la facoltà di essere attuati con tale procedura, ai sensi dell'art. 6.2.3 comma 11 e dell' art. 9 della L.R. 31/2002.
2. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a DIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.

### Art. 6.5.2 –Documenti e procedura

1. La denuncia di inizio attività deve essere presentata dall'avente titolo allo Sportello unico per l'edilizia, almeno trenta giorni prima della data prevista di inizio dei lavori. La definizione dei contenuti degli elaborati è stabilita nell'Allegato 'B' dell'Atto di coordinamento approvato con D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010 e successive modificazioni:
2. Al momento della presentazione può essere effettuata dall'ufficio ricevente una verifica della completezza della documentazione ai fini della ricevibilità dell'atto. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, lo Sportello unico per l'edilizia provvede esclusivamente:

- a) a verificare la completezza e regolarità della documentazione presentata;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art. 6.5.1;
- c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richiede il parere della C.Q.; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.

3. Qualora, entro il termine di cui al comma 2, sia riscontrata:
  - l'inammissibilità della denuncia, il Responsabile dello Sportello unico notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
  - l'incompletezza o irregolarità della documentazione, il Responsabile dello Sportello unico notifica all'interessato la sospensione dei termini per l'inizio dei lavori e la richiesta della documentazione integrativa. I termini restano sospesi fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora trascorrono senza esito 60 giorni dalla richiesta di integrazione della documentazione, la denuncia presentata diventa inefficace.
4. Il progettista che assevera assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Nel caso gli uffici comunali rilevino che il progettista abbia attestato il falso, il Responsabile dello Sportello unico ne dà contestuale comunicazione all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine o collegio professionale di appartenenza del tecnico stesso, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
5. La copia della denuncia di inizio di attività, nonché le copie degli elaborati e dei documenti di cui al primo comma, dai quali risulti la data e il protocollo di ricevimento da parte dell'Amministrazione Comunale, nonché la copia degli atti di assenso di cui ai commi 4, 5 e 6 eventualmente necessari, costituiscono la prova della sussistenza del titolo abilitativo ad effettuare le trasformazioni previste.

6. Per gli interventi effettuati con la procedura di DIA si applicano, in quanto applicabili, tutte le norme relative alla esecuzione delle opere e alla conclusione delle opere di cui ai capi 6.7, 6.8 e 6.9.

#### **Art. 6.5.3 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Sono assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA):
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria (MS) salvo i casi di cui all'art. 6.6.1;
  - b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) quando non riguardino immobili tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale oppure immobili ricadenti nei centri storici;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) quando:
    - non riguardino immobili tutelati in quanto beni di pregio storico-culturale e testimoniale,
    - non riguardino immobili ricadenti nei centri storici,
    - non modifichino la sagoma dell'edificio, né alterino in modo sostanziale i prospetti visibili dalle aree pubbliche; (è da intendere modifica sostanziale del prospetto la variazione delle bucature, che comporti la rottura di allineamenti, simmetrie e ritmi compositivi del prospetto stesso);
  - d) gli interventi consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.Lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC e gli immobili aventi valore di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal RUE, o qualora riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dell'edificio;
  - e) gli interventi di qualsiasi tipo riguardanti manufatti diversi dagli edifici, dagli impianti e dalle infrastrutture, di cui all'art. 1.2.5 del RUE punti a), b), c) ed e)<sup>2</sup>;
  - f) gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 06/04/1998 n. 11;
  - g) gli interventi di cambio d'uso (CD) di cui all'art. 1.5.19 del RUE, ivi compresa la realizzazione di depositi a cielo aperto, se non connessa con opere richiedenti il permesso di costruire, e con esclusione del caso in cui il nuovo uso sia b11.1, b11.2 o b11.3 (medie o grandi strutture di vendita);
  - h) gli interventi di modifica funzionale di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - l) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera, con riferimento a quanto previsto dagli artt. 18 e 19 della L.R. 31/2002;
  - m) le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 6.7.5;
  - n) gli interventi per realizzare parcheggi da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9 comma 1 della Legge 122/1989, con esclusione degli immobili ricadenti nei centri storici;

---

<sup>2</sup> Si riporta per comodità uno stralcio dell'art. 1.2.5 del RUE:

- a) le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- b) le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c) le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- e) le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga.

- o) gli interventi di ampliamento di unità edilizie preesistenti per realizzare pertinenze dell'edificio, purché non si tratti di immobili tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e purché non comportino un ampliamento del volume di sagoma superiore al 20%;
  - p) gli interventi significativi di movimento di terra (MT) (di cui all'art. 1.5.17 del RUE);
  - q) gli interventi di demolizione (D) salvo il caso che riguardino immobili ricadenti nei centri storici;
2. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito presentare una SCIA relativa al medesimo immobile o unità immobiliare, salvo che sia limitata alle variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 6.7.5.
3. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a SCIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.

#### **Art. 6.5.2 – Documenti e procedura della SCIA**

1. La segnalazione certificata di inizio attività deve essere consegnata dall'avente titolo allo Sportello unico per l'edilizia, sulla base della modulistica predisposta dal Comune. La definizione dei contenuti degli elaborati è stabilita nell'Allegato 'B' dell'Atto di coordinamento approvato con D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 04/02/2010 e successive modificazioni.

Per gli interventi significativi di movimento di terra (MT), di cui all'art. 1.5.16 del RUE, gli elaborati di rilievo e di progetto sono quelli di cui al comma 1 a scale anche diverse da quelle ivi indicate, purché idonee alla chiara rappresentazione dell'intervento; è richiesta inoltre una relazione geologico-tecnica riguardante gli aspetti idrogeologici del sito e dell'intervento.

2. Entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della SCIA, lo Sportello unico per l'edilizia provvede esclusivamente:

- a) a verificare la completezza e regolarità della documentazione presentata;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art. 6.5.1;
- c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

3. Qualora, entro il termine di cui al comma 2, sia riscontrata:

- l'inammissibilità della SCIA, il Responsabile dello Sportello unico notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
- l'incompletezza o irregolarità della documentazione, il Responsabile dello Sportello unico notifica all'interessato la sospensione dei lavori e la richiesta della documentazione integrativa. I termini restano sospesi fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora trascorrono senza esito 60 giorni dalla richiesta di integrazione della documentazione, la SCIA diventa inefficace.

#### **Art. 6.5.5 – DIA e SCIA riguardanti edifici tutelati**

1. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, quali in particolare il vincolo paesistico di cui al Titolo I Parte Terza D.Lgs 42/2004 o il vincolo idrogeologico, l'efficacia della SCIA è subordinata al rilascio di un atto di assenso. L'atto di motivato diniego, è rilasciato dallo Sportello unico entro trenta giorni dal ricevimento della SCIA. In caso di diniego, la SCIA è priva di effetti. In caso di diniego la DIA o SCIA è priva di effetti.

2. Nel caso in cui l'atto di assenso consista nell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., lo Sportello unico trasmette una motivata proposta di accoglimento alla Sovrintendenza competente entro 30 giorni dal ricevimento. Qualora la

Soprintendenza, entro il termine di 25 giorni dal ricevimento, comunichi al Comune il provvedimento di rigetto, il Comune provvede a darne immediatamente comunicazione al titolare della DIA o SCIA. In caso di accoglimento, il Responsabile del servizio competente adotta il provvedimento conforme al parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza, nei 5 giorni successivi alla comunicazione dello stesso.

Nei casi di cui al presente comma l'inizio dei lavori può avvenire solo dopo il decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica.

3. 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 SCIA, spetta al SUE, entro dieci giorni dal ricevimento, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile del SUE convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori della DIA o SCIA decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La DIA o SCIA è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

4. Il progettista che assevera assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Nel caso gli uffici comunali rilevino che il progettista abbia attestato il falso, il Responsabile del SUE ne dà contestuale comunicazione all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine o collegio professionale di appartenenza del tecnico stesso, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

#### **Art. 6.5.6 –Altre disposizioni comuni DIA e SCIA**

1. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più DIA o SCIA tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Responsabile dello Sportello unico, regolare domanda di Permesso di costruire.

2. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a DIA o SCIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.

3. La copia della DIA o SCIA, nonché le copie degli elaborati e dei documenti dai quali risulti la data e il protocollo di ricevimento, nonché la copia degli atti di assenso di cui ai commi 4, 5 e 6 eventualmente necessari, costituiscono la prova della sussistenza del titolo abilitativo ad effettuare le trasformazioni previste.

4. Per gli interventi effettuati con la procedura di DIA o SCIA si applicano, in quanto applicabili, tutte le norme relative alla esecuzione delle opere e alla conclusione delle opere di cui ai capi 7, 8 e 9.

5. In materia di pubblicità e di responsabilità riguardanti la DIA o SCIA, valgono le stesse disposizioni indicate per il permesso di costruire al precedente Art. 4.12.

6. Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, non è richiesta la DIA o SCIA, limitatamente alle opere ingiunte.

#### **Art. 6.5.7– Durata dei termini, proroga e decadenza**

1. La DIA ha una validità di tre anni dalla data di inizio lavori precisata nella denuncia stessa, entro i quali le opere devono essere completate. La SCIA ha una validità di tre anni dalla data di consegna al SUE, entro i quali le opere devono essere completate. Il titolare ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori.

2. Trascorsi tre anni dalla data di inizio lavori senza che le opere siano ultimate, il titolo abilitativo decade per le parti non eseguite.

3. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di due anni, con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà dell'interessato.

4. In caso di decadenza della DIA o SCIA ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

**Art. 6.5.8– Procedura abilitativa semplificata per gli impianti di produzione di elettricità da fonti energetiche rinnovabili (FER)**

1. Per gli impianti di produzione di elettricità da FER, laddove ai sensi delle “Linee-Guida” emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 era prevista la procedura di DIA, con successivo D.Lgs. 3/03/2011 n. 28, tale procedura è stata sostituita da una “PAS - Procedura Abilitativa Semplificata” disciplinata nell'art. 6 del medesimo D.Lgs.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Si riporta di seguito per comodità da tale Decreto la Tabella riassuntiva delle caratteristiche degli impianti produzione di elettricità da fonti rinnovabili realizzabili tramite DIA e quelli realizzabili come attività edilizia libera previa comunicazione

Fonte	Rif.	Condizioni da rispettare			Regime urbanistico/edilizio
		Modalità operative /di installazione	Ulteriori condizioni	Potenza	
Fotovoltaica	12.1	i. impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi; ii. la superficie dell'impianto non è superiore a quella del tetto su cui viene realizzato	gli interventi non ricadono nel campo di applicazione del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. recante Codice dei beni culturali e del paesaggio nei casi previsti dall'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 115/2008	-	Comunicazione/PAS
	12.1	i. realizzati su edifici esistenti o sulle loro pertinenze;	realizzati al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;	0-200 kW	Comunicazione/PAS
	12.2	i. i moduli fotovoltaici sono collocati sugli edifici; ii. la superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati	nessuna	-	Dia/SCIA
	12.2	nessuna	nessuna	0-20 kW	Dia/SCIA
		operanti in assetto cogenerativo	nessuna	0-50 kW	Comunicazione/PAS
Biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas	12.3	realizzati in edifici esistenti sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici	nessuna	0-200 kW	Comunicazione/PAS
	12.4	operanti in assetto cogenerativo	nessuna	50-1000 kW ovvero a 3000 kWt	Dia/SCIA
		alimentati da biomasse	nessuna	0-200 kW	Dia/SCIA
		alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas	nessuna	0-250 kW	Dia/SCIA

Eolica	12.5	i. installati sui tetti degli edifici esistenti di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro	ii. gli interventi non ricadono nel campo di applicazione del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi previsti dall'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 115/2008	-	Comunicazione/PAS
	12.6	nessuna	nessuna	0-60 kW	Dia/SCIA
Idraulica e geotermica	12.7	impianti idroelettrici e geotermoelettrici realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici	nessuna	0-200 kW	Comunicazione/PAS
	12.8	alimentati da fonte idraulica	nessuna	0-100 kW	Dia/SCIA

**Art. 6.5.9 - Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti “Significativi movimenti di terra” (MT)**

1. Per gli interventi significativi di movimento di terra (MT), di cui all'art. 1.5.17, gli elaborati di rilievo e di progetto sono quelli di cui all'art. 6.4.3, terzo comma, lettere b), c), d), e), h), a scale anche diverse da quelle ivi indicate, purché idonee alla chiara rappresentazione dell'intervento; è richiesta inoltre una relazione geologico-tecnica riguardante gli aspetti idrogeologici del sito e dell'intervento.



## CAPO 6.6 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI)

### Art. 6.6.1 – Interventi non soggetti a titoli abilitativi

1. Non sono soggetti a titoli abilitativi e sono quindi attuati liberamente, nel rispetto delle norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 1.5.5;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.Lgs 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC e purché non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Interventi non soggetti a titoli abilitativi ***previa comunicazione inizio lavori (CIL)***.

Possono inoltre essere attuati liberamente senza titolo abilitativo previa comunicazione, prima dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, nel rispetto delle norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e sempre che non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del DLgs 42/2004, o gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC, i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito dal RUE o dal POC, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) la realizzazione di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010; e nel successivo D.Lgs. 3/03/2011 art. 7<sup>(4)</sup>;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, di cui all'art. 1.5.17 del RUE;
- f) la realizzazione di strade private.

---

<sup>4</sup> Si veda la tabella contenuta nelle Linee-Guida che è riportata per comodità nel precedente art. 5.6.

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori, le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali come da modulistica predisposta dagli uffici comunali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e al RUE e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
5. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 ha l'obbligo di comunicare la fine dei lavori con relativa trasmissione delle certificazioni impiantistiche richieste e ove necessario il Certificato di Prevenzioni Incendi (CPI).
6. Riguardo agli interventi di cui ai precedenti commi, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nei termini di legge<sup>5</sup>
7. Non sono inoltre soggetti a titoli abilitativi:
  - a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
  - b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
  - c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.
  - d) le recinzioni da realizzarsi ai fini della salvaguardia delle coltivazioni e i recinti per animali, purché costituite da pali semplicemente infissi nel terreno e da rete metallica o da fili lisci; la realizzazione di tali manufatti è soggetta a semplice comunicazione scritta al SUE.

---

<sup>5</sup> Vedi articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

## CAPO 6.7 – ESECUZIONE DELLE OPERE

### Art. 6.7.1 - Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del permesso di costruire o della DIA/SCIA/CIL deve comunicare al SUE la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposito facsimile.
2. Prima o contestualmente alla comunicazione di inizio lavori occorre presentare la documentazione inerente la regolarità contributiva delle imprese esecutrici, che comprende:
  - a) dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuati all'INPS, all'INAIL e alle Casse edili;
  - b) dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt.3 e 8 del D.Lgs. 494/1996;
  - c) certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS, INAIL o dalle casse edili, per quanto di rispettiva competenza;
  - d) autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti di idoneità tecnico professionale previsti nell' allegato XVII del D.Lgs. 81/2008;
  - e) certificato di iscrizione alla camera di commercio/industri/artigianato
3. Prima dell'inizio delle relative opere occorre presentare:
  - documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, nei casi previsti dalla normativa vigente.
4. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Comune entro quindici giorni.
5. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.
6. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio individuate come siti archeologici, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti ai sensi del D.Lgs 42/2004, ove non già acquisito in sede istruttoria.

### Art. 6.7.2 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte del SUE che svolge tale attività avvalendosi della Polizia Municipale e, per quanto di rispettiva competenza, delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il permesso di costruire, ovvero la DIA, SCIA e CIL, comprensivi di copia degli elaborati tecnici approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere.
4. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

5. In particolare il Comune programma visite di controllo in corso d'opera relativamente ai seguenti interventi:

- interventi in corso, con permesso di costruire o con DIA, SCIA e CIL, riguardanti immobili tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, o riguardino immobili ricadenti nei centri storici, in modo tale da effettuare un controllo in corso d'opera su almeno il 40% di tali interventi;
- interventi di MS, RRC, RE.

6. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 6.7.5 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **Art. 6.7.3 – Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico**

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o di DIA.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

Nelle opere di demolizione devono essere utilizzate tecniche di selezione dei materiali di risulta in modo da ottenere frazioni di materiali di composizione il più possibile omogenea a cui applicare appropriate forme di smaltimento differenziato.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, secondo le disposizioni dello specifico Regolamento comunale.

6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico durante i lavori di demolizione e di sterro. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Art. 6.7.4 – Varianti a titoli abilitativi vigenti**

1. Le variazioni rispetto al titolo abilitativo si distinguono in due tipologie:

- a) variazioni essenziali, come definite agli art.18 e 23 della L.R. 31/2002;

b) variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19 della L.R. 31/2002.

2. Le variazioni essenziali a permessi di costruire in corso di validità, e comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono richieste allo Sportello unico, anche in corso d'opera ma comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova richiesta di permesso di costruire. La richiesta, ed ogni elaborato dovranno indicare in evidenza gli estremi del precedente permesso di costruire a cui la variante si riferisce. Le procedure per la richiesta, l'esame ed il rilascio del nuovo permesso di costruire in variante sono disciplinate in analogia a quanto disposto al Capo 6.4.

3. Le variazioni essenziali a DIA o SCIA in corso di validità, e comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono presentate allo Sportello unico, comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova SCIA. La SCIA ed ogni suo elaborato dovranno indicare in evidenza gli estremi della precedente DIA o SCIA a cui la variante si riferisce. Le procedure per il controllo e per l'acquisizione degli atti di assenso eventualmente necessari sono disciplinate in analogia a quanto disposto al Capo 6.5.

4. Nei casi di cui ai commi 2 e 3 il nuovo titolo abilitativo in variante costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e non ne modifica i termini di scadenza.

#### **Art. 6.7.5 - Variazioni minori in corso d'opera**

1. Sono "variazioni minori in corso d'opera" ai sensi dell'Art. 19 della L.R. n 31/2002 quelle che:

- risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati,
- non modificano gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione,
- comprendono mutamenti d'uso tali da non determinare aumento del carico urbanistico ai sensi dell'art. 1.4.5;
- non comportano scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta (SQ), al rapporto di copertura (rapporto tra la SQ e la SF), al perimetro del sedime, all'altezza degli edifici, alle distanze fra edifici e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del sedime sull'area di pertinenza;
- non comportano aumenti del volume della sagoma o dell'involucro rispetto al progetto originario superiori al 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardano le superfici accessorie;
- non comportano aumenti della superficie utile (Su) superiori a 100 mq.
- non violano le eventuali prescrizioni contenute nell'originario permesso di costruire;
- non riguardino immobili ricadenti in aree naturali protette, né immobili tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., dal PSC o dal RUE in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

2. Le variazioni minori in corso d'opera sono soggette a SCIA, che può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni stesse, con un unico atto e comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori.

3. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici, nei quali siano evidenziate separatamente

- la soluzione progettuale finale (variante richiesta),
- la sovrapposizione fra la soluzione approvata e quella finale richiesta, utilizzando grafie diverse per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova previsione,

e per le parti da sostituire o da consolidare (rappresentare: in colore giallo le demolizioni, in colore rosso le nuove previsioni e in colore verde le sostituzioni)

4. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del titolo abilitativo e dal progettista.

5. Per la procedura e la documentazione si applicano le disposizioni del precedente art.

6.5.2. La SCIA o CIL costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo

## CAPO 6.8 – CONCLUSIONE DELLE OPERE E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'

### Art. 6.8.1 - Scheda tecnica descrittiva

1. A conclusione delle opere deve essere compilata, ed aggiornata se esistente, per ogni immobile oggetto di intervento edilizio, la Scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002 e successive modificazioni. La scheda è articolata in sottoschede per ciascuna unità immobiliare che compone l'unità edilizia. La scheda è compilata a cura di un tecnico abilitato ed è sottoscritta, anche per gli effetti di cui all'Art. 481 del C.P., dal tecnico stesso e dal titolare del titolo abilitativo o dai suoi aventi causa.
2. La scheda, compilata in base all'apposito facsimile, va trasmessa entro 15 giorni dalla data di comunicazione della fine lavori e deve indicare:
  - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) gli estremi del o dei titoli abilitativi in base ai quali l'immobile è stato realizzato o modificato;
  - d) la dichiarazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale;
  - e) il quadro riepilogativo dei livelli di prestazione dell'opera realizzata per ciascuno dei requisiti cogenti, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - f) i livelli di prestazione dell'opera realizzata per i requisiti volontari, qualora nella relazione di progetto fosse stato previsto il soddisfacimento anche di uno o più di tali requisiti;
  - g) nel caso di insediamenti produttivi, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dall'esame da parte dell'AUSL e ARPA di cui all'art.19 comma 1 lettera h) bis della L.R. 19/82 e s.m.i..
3. Alla Scheda tecnica descrittiva sono allegate le dichiarazioni di conformità di cui al successivo art. 6.8.2 comma 3 lettere f) e g), e gli eventuali collaudi ai sensi di legge.
4. In presenza di nuove costruzioni eseguite con struttura portante in muratura, o con struttura mista in muratura ed altri materiali, va allegato il certificato di collaudo.
5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.
6. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato, secondo le disposizioni che saranno emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 31/2002.
7. Copia della scheda è conservata a cura del Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

8. Gli interventi MO, D, RAL, AR, MT non contemplano la scheda tecnica descrittiva né la dichiarazione di conformità.

#### **Art. 6.8.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia**

1. Entro 30 giorni dalla effettiva fine dei lavori, salvo richiesta di nuovo titolo abilitativo per le opere non realizzate, deve essere comunicata al SUE la fine dei lavori debitamente firmata dal titolare del titolo abilitativo e dal direttore dei lavori, come da facsimile.

2. Nei casi di interventi di RE, NC, DR, AM, RT, nonché di interventi di ristrutturazione urbanistica, entro i quindici giorni successivi alla comunicazione di fine dei lavori il soggetto interessato deve presentare allo Sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 21 della L.R. 31/02, corredata dai seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo delle opere strutturali, ove previsto dalle disposizioni vigenti in materia;
- b) certificato di prevenzione incendi, o, in mancanza del certificato, copia della richiesta di sopralluogo, presentata ai VV.FF., corredata dalla dichiarazione di inizio attività, oppure dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del titolo abilitativo 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, comprensiva delle relative planimetrie;
- 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 del D.M. 22/01/08 n.37;
- h) attestato di qualificazione energetica dell'edificio e attestato di certificazione energetica ai sensi dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 156 del 4/03/08 (di cui all'ALLEGATO A3) (a partire dal 1 luglio 2008);
- i) copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della normativa regionale vigente, quando sia rilasciata da Ente diverso dal Comune;
- l) autorizzazione scarico alla emissione in atmosfera nei casi previsti ai sensi del D.P.R. 24/05/1988 n. 203;
- m) in caso di presenza di ascensore, autorizzazione al suo esercizio ed impiego;
- n) gli ulteriori documenti e le verifiche richieste da specifiche leggi nazionali e regionali.

3. Nei casi di cui al comma precedente, il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.



### **Art. 6.8.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita**

1. A seguito di presentazione della domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento. In sede di presentazione l'Ufficio ricevente può effettuare una verifica della completezza della documentazione ai fini della ricevibilità dell'atto.
2. Entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione, il responsabile del procedimento può richiedere, per una sola volta, l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa. I termini di cui ai commi ed articoli successivi riprendono a decorrere per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti ovvero della loro regolarizzazione. In caso di mancata integrazione o regolarizzazione della domanda entro 90 giorni, la domanda viene archiviata.
3. Per l'effettuazione delle verifiche di conformità sulle opere eseguite, lo Sportello unico comunica la data di inizio delle operazioni di controllo al titolare del titolo abilitativo.
4. Per gli interventi soggetti a Certificato di conformità edilizia e agibilità, i controlli sono effettuati entro 90 giorni dalla data di regolare presentazione della domanda.
5. Per gli interventi non soggetti a Certificato di conformità edilizia e agibilità, i controlli sono effettuati entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori.
6. I controlli sono effettuati dai tecnici comunali o da tecnici verificatori esterni all'Amministrazione ai sensi del successivo Art. 6.8.7. Il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria. Il soggetto incaricato del controllo esamina:
  - a) la rispondenza dell'opera eseguita rispetto al titolo abilitativo;
  - b) la rispondenza dell'opera eseguita ai dati forniti nella Scheda tecnica descrittiva;
  - c) il rispetto dei livelli di prestazione minimi prescritti dal RUE per i requisiti cogenti.
7. Con riguardo alle lettere b) e c) del precedente comma il controllo può essere esteso a riguardare tutti i requisiti definiti dal RUE, ovvero essere limitato ad una parte di essi; in questo secondo caso il tecnico incaricato del controllo dichiara sulla scheda tecnico-descrittiva quali dei requisiti sono stati assoggettati a verifica e il relativo esito.
8. Il Responsabile del SUE, qualora, tenendo conto delle risorse a disposizione, ritenga di non poter svolgere nei tempi utili controlli almeno parziali sulla totalità degli interventi per i quali sia pervenuta la comunicazione di fine lavori, procede alla selezione degli interventi da controllare anche tramite sorteggio, rispettando comunque le quantità minime di cui al comma seguente.
9. Rispetto alla totalità degli interventi dovranno essere effettuati i controlli come minimo nelle seguenti proporzioni:
  - la totalità degli interventi di cui all'art. 6.8.2 comma 2 che riguardino immobili per attività produttive o attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (vedi Appendice alla Parte II del R.E.); in tali casi i controlli possono essere effettuati di concerto con i tecnici dell'AUSL e/o dell'ARPA o anche demandati ad essi sulla base di appositi accordi;
  - almeno il 30% degli interventi attuati tramite DIA, comprendendo nella percentuale anche i controlli eseguiti in corso d'opera ai sensi del precedente art. 6.7.2 comma 5;
  - almeno il 20% degli interventi attuati tramite permesso di costruire, comprendendo nella percentuale anche i controlli eseguiti in corso d'opera ai sensi del precedente art. 6.7.2 comma 5.
10. Qualora in sede di controllo, anche a campione ai sensi del precedente comma, vengano riscontrate difformità rispetto a quanto richiamato al comma 4, il Responsabile dello Sportello unico comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

#### **Art. 6.8.4 - Rilascio del certificato di conformità edilizia**

1. Il Responsabile dello Sportello unico, qualora abbia disposto le operazioni di controllo nei termini di cui all'articolo precedente, vista la documentazione ed effettuati i controlli, rilascia il certificato di conformità edilizia entro novanta giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta.
2. Tale certificato attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato ovvero al titolo edilizio presentato; attesta inoltre che l'opera edilizia risponde alle prestazioni edilizie ed igieniche di interesse edilizio dichiarate, limitatamente ai requisiti che sono stati assoggettati a verifica. Per i restanti requisiti il certificato convalida la dichiarazione di conformità resa dal tecnico che ha redatto la scheda tecnica descrittiva, ferma restando la responsabilità di quest'ultimo in merito alla dichiarazione sottoscritta.
3. Il certificato di conformità vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità, di cui all'Art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. n 1265/1934.

#### **Art. 6.8.5 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità**

1. Qualora, entro 90 giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta di certificato di conformità edilizia, lo Sportello unico non abbia rilasciato il Certificato di conformità edilizia ed agibilità, né abbia comunicato al richiedente che nei controlli si sono riscontrate difformità, la conformità edilizia ed agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella Scheda tecnica descrittiva. In tale caso la Scheda tecnica descrittiva tiene luogo del Certificato di conformità e agibilità.
2. Sugli immobili per i quali il Certificato di conformità edilizia e agibilità sia stato attestato per decorrenza dei termini, è facoltà dell'Amministrazione Comunale effettuare successivamente controlli a campione.

#### **Art. 6.8.6 - Tolleranze costruttive**

1. Ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/2004, così come modificata dalla L.R. 06/09, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo; fermo restando il rispetto delle misure minime previste dal Codice Civile e da norme igienico-sanitarie.
2. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm$ cm.3 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.
3. Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.
4. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

#### **Art. 6.8.7 - Elenco dei tecnici verificatori**

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Comune può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 6.8.3, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.

2. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera, nonché la condizione di membro della C.Q..

#### **Art. 6.8.8 - Numeri civici dei fabbricati e numerazione interna**

1. Il Comune assegnerà ad ogni accesso che dall'area di circolazione pubblica o privata immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali, industriali o simili) il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.

2. Sia per quanto riguarda la costruzione di nuovi fabbricati che la ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.

3. E' fatto divieto di coprire con insegne o altro gli indicatori toponomastici.

4. Un apposito regolamento sulla toponomastica disciplina le modalità, il funzionamento e la gestione della materia.

## CAPO 6.9 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI

### **Art. 6.9.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la DIA o la SCIA e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o la DIA o la SCIA i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
  - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
  - il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
  - l'amministratore di condominio, limitatamente alle sole parti comuni del fabbricato, sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

- k) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto:
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
  3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
  4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.
  5. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

#### **Art. 6.9.2 – Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’)**

1. I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o aventi causa. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al SUE la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso. Nel caso del permesso di costruire il Comune rilascia attestato della voltura.
2. Nel caso di cambio di intestazione nel corso dell'istruttoria prima del rilascio di permesso di costruire e dopo presentazione DIA o SCIA, la dichiarazione di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire e di presentazione di DIA o SCIA.

#### **Art. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato**

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari titoli abilitativi sono legittimate di norma a tempo indeterminato.
2. I soli casi nei quali una costruzione può essere legittimata a tempo determinato sono i seguenti:
  - a) costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una "concessione di occupazione di suolo pubblico" di cui all'art. 192 del T.U.F.L.I. 1175/31; tali occupazioni sono definite:
    - "permanenti" quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;
    - "temporanee" quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni;(rientrano in questa casistica le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui al D.Lgs. 31.3.1998 n. 114);
  - b) costruzioni su aree demaniali.
3. L'eventuale titolo abilitativo per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è accompagnato, se opportuno, da una convenzione, con relativa polizza fidejussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso; la convenzione può essere rinnovata.

#### **Art. 6.9.4 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato**

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda di permesso di costruire o la presentazione della D.I.A. o della SCIA è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione, autorizzazione edilizia, D.I.A. o SCIA o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale.
2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile di cui all'art. 6.4.2 comma 3 lettera f), richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.
3. Nel caso che siano rilevate difformità riconducibili ai casi di prescrizione di abusi edilizi minori di cui al successivo art. 6.9.6, alla domanda di permesso di costruire o alla DIA o alla SCIA deve essere allegato un atto sostitutivo di notorietà, firmato dall'avente titolo, che dichiara che le difformità rientrano nei casi suddetti, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.
4. Nei casi che siano rilevate difformità non rientranti nei casi di cui all'art. 6.9.6, la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la DIA o SCIA deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria ai sensi del successivo art. 6.9.5. In pendenza della richiesta di sanatoria non possono essere presentate istanze volte all'ottenimento di titoli abilitativi edilizi per nuovi interventi sul medesimo immobile.

#### **Art. 6.9.5 - Richiesta in sanatoria**

1. Nei casi di richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata allo Sportello unico dall'avente causa, in conformità alle norme del presente Regolamento.
2. Alla richiesta devono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto di cui agli Artt. 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4 e 6.5.2:
  - a) relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta, ed eventualmente anche al momento della realizzazione dell'opera, ove occorra;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;
  - c) atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
3. Sulla richiesta di sanatoria il Responsabile del SUE si pronuncia entro sessanta giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta. La sanatoria implica il versamento della somma dovuta a titolo di oblazione, stabilita con provvedimento comunale entro i limiti minimi e massimi previsti dalla legislazione vigente.

#### **Art. 6.9.6 – Prescrizione di abusi edilizi minori**

1. Si ritengono sanate con CIL (comunicazione inizio lavori) a titolo gratuito, e non si procede quindi all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili nei casi seguenti qualora siano trascorsi più di dieci anni dalla loro ultimazione e non riguardino immobili tutelati dal PSC o dal RUE in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale:

- interventi MS o RRC;

- ogni altra abusività relativa ad edifici o impianti che non abbia comportato aumento della Su o modifica della sagoma o dell'involucro;
- interventi relativi a infrastrutture di cui all'art. 1.2.4 o manufatti diversi di cui all'art. 1.2.5, purché si tratti di opere conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti e non in contrasto con quelli adottati.

2. Nei casi di cui al primo comma l'avente titolo presenta al SUE un atto sostitutivo di notorietà, sulla base di apposito facsimile, nel quale dichiara che le difformità rientrano nei casi di cui al primo comma, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.

#### **Art. 6.9.7 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.
2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
4. Qualora non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
5. Decorso inutilmente tale termine, l'amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.
6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello unico e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi il titolo richiesto dalle opere.

#### **Art. 6.9.8 - Dichiarazione di inagibilità**

1. Quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni del presente RUE o del regolamento di igiene, viene ordinata la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUE e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
  - d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - e) mancata disponibilità di acqua potabile;

- f) assenza di servizi igienici;
  - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e D.Lgs. 152/06, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente competente ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.
5. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il dirigente del SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### **Art. 6.9.9 - Utilizzazione abusiva**

1. Il proprietario che abita o usa, ovvero consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è soggetto a sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 70 del D.Lgs. 507/99.
2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile dello Sportello unico indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso inutilmente il quale, provvederà ad ulteriore sanzione amministrativa.

#### **Art. 6.9.10 - Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di titolo abilitativo.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui alla L. 11/2/94 n. 109 e successive modificazioni e al relativo regolamento di attuazione.
3. Gli Uffici Comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici. Deve inoltre essere acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### **Art. 6.9.11 - Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, sentita la C.Q., adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:
- a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - b) per le zone di recupero
  - c) per le zone verdi;
  - d) per l'arredo urbano ed il colore;
  - e) per la viabilità ed il traffico;
  - f) per la valorizzazione commerciale;
  - h) per la circolazione dei portatori di handicap.
2. Le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.



**Art. 6.9.12 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle DIA o SCIA**

1. La *Documentazione Previsionale del Clima Acustico* (DPCA) deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire e DIA o SCIA per interventi edilizi di NC, DR, AM qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:

- a) servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici e servizi di istruzione superiore e universitaria;
- b) attività sanitarie;
- c) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- d) residenza (usi a1 e a2).

2. La DPCA è richiesta anche nel caso di intervento di CD verso uno dei tipi di destinazione d'uso di cui alle lettere a) e b) del primo comma, nonché nel caso di CD verso usi residenziali in ambito urbano.

3. La DPCA deve dimostrare, riguardo al lotto di intervento, il rispetto dei valori-limite relativi alla classe di zonizzazione acustica attribuito al medesimo in sede di Zonizzazione Acustica, ovvero di articolazione della medesima ai sensi dell'articolo precedente comma 2.

4. Per gli edifici adibiti a civile abitazione, la DPCA è sostituita da una autocertificazione, ai sensi della L. n. 106 del 12/07/2011, di un tecnico abilitato in materia di acustica che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento. Per la residenza non è richiesta la DPCA e nemmeno l'autocertificazione nel caso di interventi di ampliamento di entità inferiore al 30% della Su preesistente e nel caso che l'edificio sia collocato a distanza superiore a m. 30 da strade locali (tipo F), superiore a m. 40 da strade extraurbane secondarie (tipo C) e da strade di quartiere (tipo E), superiore a m. 60 da strade extraurbane principali (tipo B) e da strade di scorrimento (tipo D) e a superiore a m. 100 da autostrade (tipo A).

5. Nei casi in cui il titolo abilitativo sia una DIA o SCIA, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare della DIA o SCIA e deve essere presentata a richiesta delle autorità competenti al controllo.

6. Nel caso di interventi edilizi nell'ambito PUA per i quali sia stata predisposta la DPCA prima della loro approvazione, non è più richiesta la DPCA relativa ai singoli interventi edilizi, ma è sufficiente la dichiarazione firmata dal progettista responsabile (di cui all'art. 6.4.2 comma 3 che asseveri la rispondenza dell'opera ai requisiti cogenti stabiliti dal RUE).

**Art. 6.9.13 – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)**

1. La *Documentazione di Previsione di Impatto Acustico* deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, AM, DR qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:

- opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui alla legislazione regionale in materia;
- infrastrutture per la mobilità: ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia; strade; attrezzature per lo scambio intermodale ivi compresi aeroporti, aviosuperfici, eliporti; parcheggi con capienza superiore 200 p.a., siano essi pubblici o pertinenziali;
- impianti relativi alle reti tecnologiche nei quali siano installate attrezzature rumorose, quali impianti di sollevamento, impianti di decompressione, e simili;
- centrali termiche al servizio di gruppi di edifici;
- attività manifatturiere industriali o artigianali, ivi comprese le attività di produzione, cogenerazione e trasformazione di energia elettrica e le attività manifatturiere del settore agroalimentare e conserviero;

- attività estrattive;
- attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, di rifiuti solidi urbani, ecc.;
- attività di trasporto, magazzinaggio, logistica;
- medio-grandi e grandi strutture di vendita;
- pubblici esercizi ove sono installati impianti rumorosi;
- artigianato di servizio agli automezzi;
- attività ricreative, sportive e di spettacolo (usi b14.1 e b14.2);
- ospedali e case di cura;
- attività ricettive alberghiere.

2. Nei casi di cui al primo comma, la DPIA deve essere predisposta anche per di interventi RE, RRC, MS, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore. In tali casi, qualora il titolo abilitativo previsto sia la DIA o la SCIA, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare.

3. Nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento oggetto di DPIA non comporta la presenza di sorgenti sonore significative (macchinari o impianti rumorosi) e non induce significativi aumenti di flussi di traffico, può procedere a una valutazione di tipo semplificato, così come previsto dalla L.R. 15/01, art. 10 comma 4 .

4. La Documentazione di Impatto Acustico può essere anticipata in sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo qualora in tale fase siano già conosciute le informazioni necessarie per la descrizione dell'impatto.

5. La DPIA, qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limite di immissione e di emissione definiti dalla legge , deve contenere l'indicazione delle misure previste per ricondurre le sorgenti sonore entro i valori limite. Tali misure devono quindi trovare riscontro negli elaborati di progetto.

#### **Art. 6.9.14 – Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.**

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003, Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005 e alla Determinazione del Direttore Generale Ambiente e Difesa del Suolo e della Costa RER n. 1431 del 16/02/2010.

2. Il progetto degli impianti di illuminazione esterna deve essere corredato dalla documentazione di cui all'art. 10 comma 2 della Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005, ovvero:

- a) progetto illuminotecnico redatto da una figura professionale abilitata per tale settore, che si assume la completa responsabilità sino ad ultimazione dei lavori;
- b) misurazioni fotometriche dell'apparecchio utilizzato nel progetto esecutivo;
- c) istruzioni di installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità con la Legge.

3. Al termine dei lavori, l'impresa installatrice deve rilasciare ai sensi dell' art. 9 della L. 46/90 la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui all'art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

4. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità o temporanei, per i quali, l'impresa installatrice deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge di cui all'art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005, e precisamente per:

- a) gli impianti di cui all'art. 8 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005;
  - b) la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni fino a cinque;
  - c) le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi, le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 mq ed infine gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine.
5. Per gli impianti di illuminazione esterna esistenti, sono valide le disposizioni di cui all'art. 4 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.
6. Per i particolari impianti di illuminazione quali quelli degli impianti sportivi, dei monumenti e delle strutture architettoniche di rilievo, degli insediamenti produttivi, dei fasci di luce fissi o roteanti e delle insegne pubblicitarie, sono valide le disposizioni di cui all'art. 7 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

#### **Art. 6.9.15 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Tutti i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati alla Parte III del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., hanno l'obbligo di sottoporre all' Ente competente i progetti delle opere che intendono eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica.
2. Non è richiesta l'autorizzazione di cui sopra ai sensi dell'art. 149 D.Lgs 42/2004 e s.m.i. per:
- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili;
  - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall' art. 142 comma 1 lettera g) purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.
3. Alla domanda di autorizzazione paesaggistica è fatto l'obbligo di allegare una dettagliata relazione paesaggistica i cui criteri di redazione sono contenuti nell'allegato al Decreto Pres. Cons. Min. del 12/12/2005 e s.m.i.
4. Il SUE dopo aver svolto l'istruttoria paesaggistica di competenza nel termine di 40 giorni dal ricevimento dell'istanza e acquisito entro tale termine anche il parere della C.Q., invierà alla competente Soprintendenza la proposta di autorizzazione o di diniego della stessa, comprensiva della documentazione presentata dall'interessato, e accompagnata dalla Relazione tecnica illustrativa delle motivazioni alla base della proposta. Contestualmente, il SUE darà comunicazione all'interessato dell'inizio di procedimento, ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 2000, n. 241, e s.m.i. (comma 7).
5. La Soprintendenza competente entro 45 giorni dalla ricezione della proposta deve rendere il proprio parere, che avrà carattere vincolante per il SUE; entro 20 giorni dalla ricezione del suddetto parere, il SUE rilascerà l' autorizzazione ovvero il provvedimento di diniego ai sensi dell' art. 10-bis della L. n. 241/2000, e s.m.i.; decorso il termine stabilito per il rilascio del parere vincolante della Soprintendenza senza che questa si sia espressa, il Comune ha la facoltà di indire una Conferenza di servizi, alla quale invita a partecipare il Soprintendente competente, che potrà anche inviare un parere scritto.
6. La Conferenza così indetta deve esprimersi entro il termine perentorio di 15 giorni. Sia che sia stata indetta o meno la Conferenza di servizi di cui al punto precedente, decorsi 60 giorni dal ricevimento degli atti relativi all'istanza da parte del Soprintendente, il Comune provvede sulla domanda di autorizzazione.

7. L'autorizzazione diventa efficace decorsi 30 giorni dal rilascio, e deve essere immediatamente comunicata alla Soprintendenza competente, oltre che alla Regione, agli "Enti territoriali interessati e all'Ente parco, ove esistente, unitamente al parere reso dalla Soprintendenza stessa; qualora il Comune, pur avendo ricevuto il parere della Soprintendenza nei termini fissati dalla norma, non abbia emanato il provvedimento di competenza, l'interessato può richiedere in via sostitutiva il rilascio dell'autorizzazione alla Regione, che deve provvedervi anche attraverso la nomina di un commissario ad acta, entro 60 giorni dalla richiesta.

#### **Art. 6.9.16 - Autorizzazione paesaggistica semplificata**

1. Per la realizzazione degli interventi di "lieve entità" (indicati nell'elenco di cui all'allegato I del D.P.R. n. 139 del 9/07/2010) deve essere presentata da parte di un tecnico abilitato la richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata al Comune contestualmente alla richiesta di permesso a costruire. Nel caso di DIA/SCIA l'autorizzazione deve essere conseguita prima della loro presentazione.

2. Alla domanda deve essere allegata la relazione e la documentazione occorrente per l'illustrazione dell'intervento identificato puntualmente attraverso il numero corrispondente dell'elenco di cui all' Allegato I del D.P.R. n. 139 del 9/07/2010 (fotografie, prima e dopo, rendering, planimetrie catastali ed ogni altra documentazione che si rendesse necessaria per il tipo di intervento di cui si richiede la realizzazione). Il tecnico abilitato inoltre deve sottoscrivere una dichiarazione di conformità dell'intervento al PSC e RUE.

3. Il SUE valuta e verifica la documentazione al momento della ricezione della domanda. La verifica effettuata, oltretutto documentale, è relativa alla effettiva natura dell'intervento prospettato valutando se rientri nell' autorizzazione paesaggistica semplificata. Ove l'intervento sia assoggettato ad autorizzazione semplificata comunica all'interessato l'avvio del procedimento e ove occorranza richiede , un'unica volta, i documenti e i chiarimenti indispensabili, che dovranno essere presentati o inviati in via telematica entro il termine di 15 giorni, decorsi inutilmente il suddetto termine, il procedimento viene concluso senza ulteriore comunicazione.

4. La valutazione della conformità urbanistico edilizia degli interventi è effettuata dal SUE entro il termine di 30 giorni. Qualora non ricorrano i presupposti urbanistico edilizi, si dichiara l'improcedibilità al rilascio della autorizzazione.

5. Se il SUE conclude positivamente l'istruttoria verificando la conformità dell'intervento alle specifiche prescrizioni d'uso contenute nel piano paesaggistico o nella dichiarazione di pubblico interesse o nel provvedimento di integrazione del vincolo, ovvero la sua compatibilità con i valori paesaggistici presenti nel contesto di riferimento; si trasmette, sempre entro predetto termine di 30 gironi, alla Soprintendenza la richiesta con il parere favorevole allegato. La Soprintendenza ha 25 giorni di tempo per esprimersi.

Il Comune adotta il provvedimento conforme al parere vincolante favorevole della Soprintendenza nei cinque giorni successivi. In caso di mancata espressione del parere vincolante entro il termine di 25 giorni, il Comune ne prescinde e rilascia l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

6. Se il SUE conclude negativamente la propria istruttoria, verificando la non conformità dell'intervento alle specifiche prescrizioni d'uso contenute nel piano paesaggistico o nella dichiarazione di pubblico interesse o nel provvedimento di integrazione del vincolo, ovvero la non compatibilità con i valori paesaggistici presenti nel contesto di riferimento; il procedimento si conclude negativamente senza che sia necessario il parere della Soprintendenza, e il SUE stesso invia comunicazione all'interessato ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90.

In caso di rigetto della domanda il diretto interessato potrà ricorrere al Soprintendente entro 20 giorni dalla ricezione del provvedimento di rigetto, inviando copia dell'istanza al SUE il quale entro 10 giorni invia le proprie deduzioni al soprintendente. Se la Soprintendenza esprime invece parere negativo, è lei stessa che emette la comunicazione di preavviso di rigetto, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge 241/90 e, successivamente, il diniego.

Il procedimento autorizzatorio semplificato si conclude con un provvedimento espresso entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della domanda.

L'autorizzazione paesaggistica semplificata è immediatamente efficace ed è valida cinque anni.

#### **Art. 6.9.17 – Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree**

1. Il titolare di un impianto industriale o suo avente causa, in caso di dismissione dello stesso per qualsiasi causa (cessata attività, trasferimento, fallimento, ecc.) deve comunicare la dismissione entro 90 giorni al competente Ufficio comunale.

2. Il responsabile di tale Ufficio potrà eventualmente prescrivere, se del caso:

- opportune misure cautelative in ordine alla messa in sicurezza del sito ed al corretto smaltimento dei rifiuti, anche con il coinvolgimento degli Enti istituzionalmente delegati;
- lo svolgimento di analisi per accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, con riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.Lgs 152/2006.

3. Nell'ambito delle procedure che comportano variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o servizi o a verde, il Comune si assicura che sia stata accertata, attraverso un'idonea indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. Per l'esecuzione della suddetta indagine ambientale si può fare riferimento agli Allegati 2 e 4 (Piano di caratterizzazione) del D.lgs152/2006, in materia di bonifica di siti inquinati.

#### **Art. 6.9.18 – Controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati.**

1. Relativamente alla qualità del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee in relazione agli eventuali controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati si applicano i riferimenti normative della Parte Quarta, Titolo V del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. prevedendo i seguenti interventi:

- il Piano di Investigazione deve essere definito sulla base del contenuto del Modello Concettuale Preliminare;
- dopo l'approvazione del progetto edilizio e la contestuale condivisione del Modello Concettuale Preliminare presentato sarà avviato il Piano di Investigazione ambientale preliminare;
- nel caso in cui le indagini ambientali rivelino un superamento delle CSC ( concentrazione soglia di contaminazione) previste per l'uso che si intende insediare deve essere avviata la procedura ex art. 242 del D.Lgs 152/2006. Le opere edilizie che interessano il sito contaminato potranno essere avviate solo dopo l'ottenimento della prescritta certificazione provinciale di avvenuta bonifica, ovvero previo svincolo delle attività edilizie rilasciato dalla autorità competente su parere favorevole degli altri Enti coinvolti nella procedura di bonifica, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione del Progetto Operativo di Bonifica e Ripristino Ambientale del Sito;
- nel caso in cui le indagini ambientali non rivelino un superamento delle SCS previste per l'uso che si intende insediare si potrà procedere con la realizzazione delle opere edilizie nel rispetto delle prescrizioni espresse in sede progettuale. In tal caso il proponente si limiterà a produrre la documentazione relativa agli accertamenti svolti;
- nel caso in cui un'eventuale mutamento di destinazione d'uso dell'area comportasse l'applicazione di valori di CSC più restrittivi, dovrà essere dimostrata la condizione di sito 'non contaminato' ai sensi dell'art. 240 comma 1 lettera f del D.Lgs 152/2006

ovvero essere avviate le necessarie procedure di cui all'art. 242 del medesimo decreto.

## CAPO 6.10 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)

### Art. 6.10.1 – Norme generali

1. Il presente capo disciplina l'applicazione del contributo di costruzione, in conformità con le disposizioni della L.R. n. 31/2002 e con le altre disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.
2. Il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del Permesso di Costruire o per presentare la DIA o SCIA è tenuto a corrispondere, nei casi previsti, il contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al contributo sul costo di costruzione.
3. Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, Il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 05/06/1998 e successive modifiche ed integrazioni, recepisce e integra il testo della deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n. 849 e successive modificazioni.
4. Per la determinazione del contributo sul costo di costruzione, Il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni, recepisce e integra il testo della deliberazione di Consiglio Regionale n. 1108 del 29.03/1999 e successive modificazioni.
5. L'entità del contributo di costruzione è quella che risulta applicando gli atti deliberativi e gli eventuali aggiornamenti vigenti al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della DIA o SCIA.

### Art. 6.10.2 – Onere di urbanizzazione (U1, U2)

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o gli interventi che comportano nuova edificazione (NC) o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di :
  - un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione in aumento delle dotazioni territoriali;
  - un aumento delle unità immobiliari.

### Art. 6.10.3 – Parametrazione degli oneri di urbanizzazione

1. Le tabelle di parametrazione ed incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali:
  - interventi di edilizia residenziale (tipi d'uso "A") – Tabella "A";
  - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali (tipi d'uso "B") – Tabelle "B";
  - funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (tipi d'uso "C") – Tabelle "C";
  - funzioni agricole svolte da non aventi titolo (tipi d'uso "D") – Tabelle "D";

- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo (tipi d'uso "E") – Tabelle "E".
2. Gli elementi per la parametrizzazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle di cui appresso.
  3. Il Comune di Castenaso è classificato in classe 1°.
  4. Fino alla loro ridefinizione, ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L.R. n 31/2002, continuano a trovare applicazione le tabelle parametriche di cui alle deliberazioni del Consiglio Regionale 4 marzo 1998, n 849 e n 850.

#### **Art. 6.10.4 – Scomposizione dell'onere di urbanizzazione**

1. Ai fini della determinazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come all' art. 6.10.3, viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U1 – opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;
- U2 – opere di urbanizzazione secondaria

2. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria U1) sono definite dal capo 3.1 art. 3.1.1 del presente regolamento. L'incidenza di ciascuna tipologia di opere U1 è stabilita secondo le seguenti percentuali:

RESIDENZA	(% di U1)%
- le strade	22%
- gli spazi di sosta e di parcheggio	10%
- le fognature	8%
- gli impianti di depurazione	3%
- il sistema di depurazione dell'acqua	7%
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica	
forza motrice, gas, telefono	24%
- la pubblica illuminazione	10%
- il verde attrezzato	16%
	<hr/>
	100%

ATTIVITA' PRODUTTIVE	(% di U1)
- le strade	30%
- gli spazi di sosta e di parcheggio	12%
- le fognature	10%
- gli impianti di depurazione	10%
- il sistema di depurazione dell'acqua	6%
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica	
forza motrice, gas, telefono	21%
- la pubblica illuminazione	7%
- il verde attrezzato	4%
	<hr/>
	100%

3. Le attrezzature e gli spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria U2) sono definite dal capo 3.1 art. 3.1.2 del presente regolamento. L'incidenza di ciascuna tipologia di opere U2 è stabilita secondo le seguenti percentuali:

PER OGNI ATTIVITA'	(% di U2)
- gli asili nido e le scuole materne	10%
- le scuole dell'obbligo	38%
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7%



- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7%
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	6%
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25%
- i parcheggi pubblici	7%

---

100%

#### **Art. 6.10.5 – Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione**

1. Per la funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.) studi professionali (tipi d'uso "A" e "B"):

- l'unità di superficie è il mq. Utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art.3 del DM 10-5-77 n.. Essa corrisponde alla superficie utile (Su) di cui all'art.1.3.14.

2. Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere (tipi d'uso "B" (solo per il commercio all'ingrosso) "C", "D" ed "E", salvo quanto specificato al comma seguente):

- l'unità di superficie è il mq. della superficie lorda, risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Sup. lorda sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta superficie sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, gli alloggi consentiti dal Piano Operativo Comunale nelle zone produttive nonché i locali adibiti ad ufficio a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

3. Per gli insediamenti per le attività all'aperto (turistiche temporanee, esercizi pubblici, attività commerciali, attività di interesse collettivo) e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della Legge n. 47/78 e successive modifiche:

- l'unità di superficie è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

4. Per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti in relazione alla superficie delle sole parti oggetto di intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle parametriche. Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di Carico Urbanistico la superficie cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella della porzione che determina l'aumento; nel caso che l'intervento sia esteso anche alla parte preesistente la superficie cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente comma.

5. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori.

6. Per gli interventi di variazione essenziale, come definiti dall'art. 23 della L.R. 31/02, il contributo di costruzione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza, in vigore alla data di presentazione del nuovo titolo abilitativo, e si procederà al relativo congruaggio.

#### **Art. 6.10.6 – Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo per oneri di urbanizzazione non è dovuto per:

- gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale, ancorchè in quiescenza
- gli interventi di manutenzione straordinaria (MS);
- gli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo (RS e RRC) che non determinino incremento di carico urbanistico;
- le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionali competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di calamità;
- i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio ed all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
- gli interventi di demolizione
- occupazione di suolo mediante deposito di materiali a cielo aperto
- varianti a permessi di costruire o DIA che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma, e non aumentino le superfici utili ed accessorie o le volumetrie

**Art. 6.10.7 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dal soggetto attuatore titolare del permesso di costruire secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Le opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune o, in mancanza, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali. Nel caso di interventi edilizi diretti, per le opere non realizzate direttamente dal titolare, l'onere è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle parametriche.

2. A scomputo totale o parziale dell'onere relativo alle urbanizzazioni primarie, il soggetto attuatore può realizzare direttamente, in tutto o in parte, le relative opere. Nel caso in cui il soggetto attuatore realizzi direttamente parte delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, è tenuto a corrispondere gli oneri afferenti alla quota parte di opere primarie non realizzate, secondo percentuali di cui all'articolo 6.10.4. Nel caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dell'onere parametrico occorre sempre verificare che il valore delle opere realizzate sia pari o superiore al valore scomputato

3. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione o all'adeguamento di opere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie, oltre che a corrispondere il relativo onere.
4. Per le opere di urbanizzazione secondaria, l'onere:
  - è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
  - è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata.

#### **Art. 6.10.8 – Contributo sul costo di costruzione (CC)**

1. Il contributo sul costo di costruzione, sia per i nuovi edifici che per gli interventi sull'esistente, è determinato come frazione percentuale, variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione, del costo dell'intervento determinato parametricamente secondo i principi espressi negli articoli seguenti;
2. Il parametro base di riferimento per il calcolo del costo dell'intervento è il costo di costruzione ( €/mq) per i nuovi edifici ad uso residenziale ed è determinato periodicamente dal Consiglio Regionale ai sensi dell'art. 29 della L.R. n 31/2002.
3. Per i nuovi edifici l'unità di misura a cui si applica il costo di costruzione di cui al comma precedente è il mq. di SC (= Su + 60% Sa) come definita all'art. 1.3.17. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi e non può superare il valore determinato ai sensi dell'art. 29 comma 1 della L.R. n 31/2002.
4. Nei periodi intercorrenti fra la determinazione da parte del consiglio Regionale e quella successiva, il costo di costruzione è adeguato annualmente dall'Amministrazione Comunale in ragione dell'intervenuta variazione annuale dei costi di costruzione per edifici residenziali accertata dall'ISTAT e determinata al 30 giugno dell'anno precedente.

#### **Art. 6.10.9 – Contributo sul Costo di Costruzione per la residenza**

1. Per le nuove costruzioni residenziali il contributo sul costo di costruzione si ottiene applicando le percentuali di cui all'allegato D, al costo dell'intervento determinato secondo l'allegato B.
2. Per gli interventi sugli edifici esistenti il contributo sul costo di costruzione è determinato applicando le percentuali di cui all'allegato D, al costo dell'intervento stimato secondo i parametri di cui all'allegato C

#### **Art. 6.10.10 - Contributo sul Costo di Costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali**

1. Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione al mq di superficie complessiva (Sc) è determinato con riferimento al valore unitario del costo di costruzione per edifici residenziali modificato con coefficienti diversificatori secondo i vari tipi di attività come sotto indicato:

<b>Attività</b>	<b>Coefficiente</b>
Turistica - alberghiera	1.10
Direzionale	0.90
Commerciale	0.80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo di costruzione unitario così ottenuto per la superficie complessiva ( $Sc = Su + 0.60Sa$ );

Ad ulteriore chiarimento si specificano le attività soggette al presente articolo:

ATTIVITA' DIREZIONALE E COMMERCIALE (direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali, commerciali all'ingrosso, esercizi pubblici, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie, studi professionali)

ATTIVITA' TURISTICO –ALBERGHIERA (turistico – alberghiera comprensiva di qualsiasi attività per il soggiorno temporanea);

Per gli edifici esistenti il costo dell'intervento è calcolato in riferimento alla effettiva superficie complessiva assoggettata a opere con le modalità di cui al comma 3.1, e ridotto al 50%;

2. Il contributo sul costo di costruzione per attività Turistiche, Commerciali, Direzionali, è determinato applicando la percentuale del **10%** al costo dell'intervento calcolato secondo i criteri dei commi precedenti

#### **Art. 6.10.11 – Contributo di costruzione per attività manifatturiere ivi comprese quelle agricole svolte da non aventi titolo**

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo “**D**” pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di un contributo “**S**” per le opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche .

2. Il valore  $D + S$  stabilito dal Consiglio Comunale, viene applicato alla  $Su$ , così come calcolata secondo i criteri di cui all'art 1.3.14

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 3, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 30, comma 1, lettera a) della L. R. n.31/2002 , sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

#### **Art. 6.10.12 – Esonero del contributo sul costo di costruzione**

1. Il contributo non è dovuto, per la realizzazione degli interventi in applicazione dell'art. 6.10.6 comma 1.

2. Il contributo non è dovuto per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo non è dovuto qualora il titolare del titolo abilitativo si impegni attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art. 31 della L.R. n 31/2002.

opere di edilizia funeraria;

interventi da realizzare su immobili di proprietà dello stato;

eventuali esenzioni di cui alla Delibera Regionale n.1108 del 1999.

#### **Art. 6.10.13 – Versamento del contributo di costruzione**

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e del contributo DS è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero all'atto della presentazione della Attività DIA o SCIA, in un'unica soluzione, per importi minori od eguali di Euro 10.000,00.
2. Per importi superiori ad Euro 10.000,00 gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti in tre rate:
  - la prima pari al 50% al ritiro del Permesso di Costruire ovvero all'atto di Attività DIA o SCIA.
  - la seconda pari al 25% entro 12 mesi dalla data di rilascio dell'atto o di presentazione di DIA o SCIA;
  - la terza pari al 25% entro 24 mesi dalla data di rilascio dell'atto o di presentazione di DIA o SCIA (l'intero importo del contributo di costruzione va comunque corrisposto entro la data effettiva di fine lavori).
3. Qualora l'importo del contributo di costruzione venga rateizzato dovrà essere presentata idonea fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari alle rate non corrisposte aumentate del 10%; tale fideiussione dovrà essere a tempo indeterminato ed automaticamente rinnovabile; il suo svincolo avverrà previa autorizzazione scritta del Comune.
4. Contestualmente all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero all'atto della presentazione della Attività DIA o SCIA deve essere corrisposto anche l'onere relativo alla monetizzazione della cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi, nei casi di cui al precedente art. 3.1.8.

#### **Art. 6.10.14 – Sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate**

1. In caso di ritardo pagamento od omesso versamento alla scadenza fissata, si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della legge regionale 21/10/2004 n. 23

#### **Art. 6.10.15 – Restituzione del contributo di costruzione**

1. Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, a seguito di formale richiesta dell'interessato presentata entro 10 anni dal rilascio lo Sportello Unico dell'edilizia, previa verifica dell'effettiva mancata esecuzione dell'intervento, provvede alla restituzione del contributo di costruzione versato senza gli interessi legali. Dopo 10 anni non si provvede più alla restituzione

**ALLEGATO B****CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)****TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - i 1**

Classi di superfici (m <sup>2</sup> )	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (m <sup>2</sup> ) ( art. 3 - D.M. 10/05/77, n. 801 )	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art.5 - D.M. 10/05/77, n.801 )	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
>95 → 110				5	
>110 → 130				15	
>130 → 160				30	
> 160				50	
Totale Su =				SOMMA →	i 1 = .....(%)

**TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - i 2**

Tot. Su = ..... (art. 3 - D.M. 10/05/77, n. 801)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% di incremento ( art. 6 - D.M. 10/05/77, n.801 )
Tot. Snr = ..... (art. 2 - D.M. 10/05/77, n. 801)	( Snr : Su ) x 100		
{ Snr : Su } x 100 = .....(%) →	≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
	>50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
	>75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
	> 100	<input type="checkbox"/>	30
i 2 = .....(%)			

i 1 + i 2 = i →	..... (%)	Classe edificio (art.8 - D.M. 10/05/77, n. 801)	.....	Maggiorazione M (*) ( art.8 - D.M. 10/05/77, n. 801 )	.....
-----------------	-----------	--	-------	--	-------

(\*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali ( art.8 - D.M. 10/05/1977, n.801 ) :

% di i fino a 5 inclusa :	Classe I →	M = 0	% di i da 30 a 35 inclusa :	Classe VII →	M = 30
% di i da 5 a 10 inclusa :	Classe II →	M = 5	% di i da 35 a 40 inclusa :	Classe VIII →	M = 35
% di i da 10 a 15 inclusa :	Classe III →	M = 10	% di i da 40 a 45 inclusa :	Classe IX →	M = 40
% di i da 15 a 20 inclusa :	Classe IV →	M = 15	% di i da 45 a 50 inclusa :	Classe X →	M = 45
% di i da 20 a 25 inclusa :	Classe V →	M = 20	% di i oltre a 50 :	Classe XI →	M = 50
% di i da 25 a 30 inclusa :	Classe VI →	M = 25			

Costo di costruzione definito dal Comune in base all'ALLEGATO A, punto 1.1, della presente delibera :

A = £/euro/m<sup>2</sup>.....

Costo di costruzione maggiorato:

B = A x ( 1 + M/100 ) = ..... B = £/euro/m<sup>2</sup> .....**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE ( Cc ) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:**

Cc = B x ( Sc + St ) x q = ..... = £/euro .....

NOTA: - Sc ( superficie complessiva ) e St ( superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali ), sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/77, n. 801.

- q è definito in base all'ALLEGATO A, punto 2, della presente delibera e all' ALLEGATO D -

**ALLEGATO C****CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		Stima della incidenza dei lavori										Incidenza
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	
Fondazioni	5%											.....%
Travi - Pilastrini Tamponamenti Muri portanti	20%											.....%
Solai, balconi	10%											.....%
Tramezzi interni	5%											.....%
Coperture	10%											.....%
Incidenza delle opere strutturali ( max 50% )												→ SOMMA , ( i 1 ) = .....%



Incidenza delle opere di finitura :	( i 2 ) = ( i 1 ) = .....%
-------------------------------------	----------------------------



Incidenza totale dei lavori da eseguire :	( i ) = ( i 1 ) + ( i 2 ) = .....%
---	------------------------------------

Il costo dell'intervento è dato da  $A \times (S_c + S_t) \times (i)$ , dove :

- **A** è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'allegato A, punto 1.1, della presente delibera;
- **S<sub>c</sub>** (superficie complessiva) e **S<sub>t</sub>** (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9, del DM 10/5/77, n.801;
- **(i)** è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE ( C<sub>c</sub> ) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:**

$C_c = A \times (S_c + S_t) \times (i) \times q$ , dove:

- q** è definito :
- per la residenza, in base all'allegato A, punto 2, della presente delibera e all'allegato D;
  - per le altre destinazioni, in base all'allegato A, punto 4.

**ALLEGATO D**

**DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI  
IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE  
( art.6, L. 10/77 - art. 7, L. 537/93 )**

(%) Max ( art.7 L.537/93 )	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro ( art.18, L.865/71 - - art.13, L.R. 47/78 - - art.4, D.Lgs.n.295/92 )	Quota q (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
20.00	Edifici di pregio (*) 1.00	20.00	Unifamiliare (**) 1.00	20.00	Esterno = 1.00	20.00
					Interno = 0.85	17.00
			Bifam. / schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00
					Interno = 0.85	13.60
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12.00
					Interno = 0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare (**) 0.90	9.00	Esterno = 0.90	8.10
					Interno = 0.80	7.20
			Bifam./ schiera 0.75	7.50	Esterno = 0.90	6.75
					Interno = 0.80	6.00
			Plurifamiliare 0.625	6.25	Esterno = 0.90	5.65
					Interno = 0.80	5.00

(\*) Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli articoli 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969 :  
Art.3

Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a m<sup>3</sup> 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m<sup>3</sup> 25 v.p.p. per ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie asservita ai fabbricati.

Art.4

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno m<sup>2</sup> 80 di superficie o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 650.

(\*\*) Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.



## CAPO 6.11 – SANZIONI E DIPOSIZIONI FINALI

### **Art. 6.11.1 – Sanzioni**

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

### **Art. 6.11.2 – Modelli di riferimento e fac-simili**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune e scaricabile dal sito web del Comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento RUE l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.