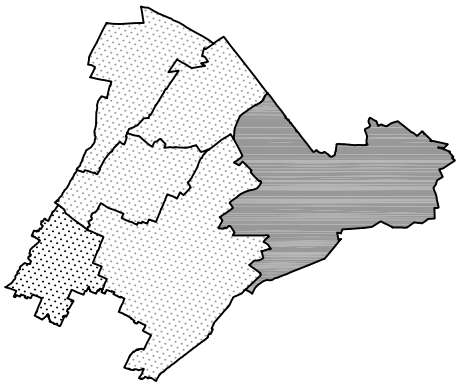
Città di Molinella

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

RUE

L.R. 24 marzo 2000, n. 20



Comune di Molinella
Associazione Terre di Pianura
Provincia di Bologna

Adozione: delibera Consiglio comunale n. del
Controdeduzione: delibera Consiglio comunale n. del
Approvazione: delibera Consiglio comunale n. del

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

NORME TECNICHE

Sindaco:	Bruno Selva
Assessore urbanistica, lavori pubblici:	Gianni Scola
Assessore alle politiche ambientali, agricoltura:	Luca Mazzanti
Assessore alle attività produttive:	Daniela Gemelli
Segretario comunale:	Danilo Fricano
Coordinatore del PSC e consulente scientifico:	prof. arch. Giuseppe Campos Venuti
Progettisti:	ing. Angela Miceli, arch. Enrico Sabatini
Collaboratori:	geom. Massimiliano Roversi, ing. Irene Evangelisti
Ufficio Tecnico Comunale:	
Ed. Privata - Urbanistica:	ing. Angela Miceli, geom. Alessandro Masotti. geom. Lulini Umberto
Lavori Pubblici - Ambiente:	ing. Michele Bonito, dott. Roberta Bonora

INDICE

PARTE I REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI DI TERMINI EDILIZI E URBANISTICI 14

CAPO 1.1 – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE 14

ART. 1.1.1 – OGGETTO E CONTENUTO DEL RUE 14
ART. 1.1.2 - ABROGAZIONE, SOSTITUZIONE E MODIFICA DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI 15
ART. 1.1.3 - VALIDITÀ ED EFFICACIA 15
ART. 1.1.4 – COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL RUE 16
ART. 1.1.5 - ELABORATI COSTITUTIVI E SUDDIVISIONE DELLA MATERIA 16
ART. 1.1.6 - CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE DISCIPLINATE DAL RUE 17
ART. 1.1.7 – RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI 18
ART. 1.1.8 – TERRITORIO URBANIZZATO, URBANIZZABILE E RURALE 18
ART. 1.1.9- PREVALENZA DELLE NORME DI TUTELA 19
ART. 1.1.10- SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (SUE) 19
ART. 1.1.11- ENTRATA IN VIGORE DEL RUE 20
ART. 1.1.12- VARIANTI AL RUE – TESTO COORDINATO 20

CAPO 1.2 – SIGLE / LEGENDA 21

ART. 1.2.1 – PARAMETRI URBANISTICI: 21
ART. 1.2.2 – TERMINI E PARAMETRI EDILIZI 21
ART. 1.2.3 – TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO DI RECUPERO DI APPLICAZIONE GENERALE: 22
ART. 1.2.4 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO DI RECUPERO RIFERITI ESCLUSIVAMENTE AD UNITA' EDILIZIE TUTELATE: 22
RS = RESTAURO SCIENTIFICO 22
ART. 1.2.5 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO DI NUOVA COSTRUZIONE: 22
ART. 1.2.6 - TIPI DI INTERVENTO NON EDILIZIO 22
ART. 1.2.7 - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO 22
ART. 1.2.8 – TIPI DI INTERVENTO RELATIVI AL MUTAMENTO DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (ALIAS INTERVENTI URBANISTICI): 22
ART. 1.2.9 – VARIE 22
ART. 1.2.10 - TIPOLOGIA DEGLI USI - SIGLE 23

CAPO 1.3 - DEFINIZIONI DI TERMINI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI. 26

ART. 1.3.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) ED INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT) 26
ART. 1.3.2 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF) E INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF) 26
ART. 1.3.3 - INDIVIDUAZIONI CARTOGRAFICHE: AMBITI, SUB-AMBITI, AREE, COMPARTI 26

ART. 1.3.4 - CARICO URBANISTICO (CU) 27
ART. 1.3.5 - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA 27
ART. 1.3.6 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI NELLE UNITÀ DI INTERVENTO 27
ART. 1.3.7 - NORME TRANSITORIE SUL CALCOLO DEGLI INDICI 28
CAPO 1.4 - DEFINIZIONI DI TERMINI EDILIZI 29
ART. 1.4.1 - IMMOBILI E COSTRUZIONI 29
ART. 1.4.2 – EDIFICIO, ALIAS FABBRICATO 29
ART. 1.4.3 - EDIFICIO, O FABBRICATO “ESISTENTE” 29
ART 1.4.4 - IMPIANTO 29
ART. 1.4.5 - INFRASTRUTTURA 30
ART. 1.4.6 - MANUFATTI DIVERSI 31
ART. 1.4.7 - UNITÀ ORGANICHE DI IMMOBILI 31
ART. 1.4.8 - UNITÀ EDILIZIA (U.E.) ALIAS ORGANISMO EDILIZIO, ALIAS LOTTO EDIFICATO 31
ART. 1.4.9 - UNITÀ FONDIARIA 32
ART. 1.4.10 - UNITÀ IMPIANTISTICA 33
ART. 1.4.11 - UNITÀ INFRASTRUTTURALE 33
ART. 1.4.12 - SCOMPOSIZIONE DELL'UNITÀ EDILIZIA 33
ART. 1.4.13 - SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN UNITÀ IMMOBILIARI (U.I.) E PARTI COMUNI ... 33
ART. 1.4.14 - SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN SPAZI FUNZIONALI 35
ART. 1.4.15 - SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN COMPONENTI STRUTTURALI E TECNOLOGICHE 36
ART. 1.4.16 - SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN SPAZI A DIVERSO GRADO DI PROTEZIONE 40
ART. 1.4.17 - ESEMPLIFICAZIONE DELLE DEFINIZIONI DI CUI AGLI ARTT. 1.4.15 E 1.4.16 40
ART. 1.4.18 - ULTERIORI DEFINIZIONI RIGUARDANTI GLI SPAZI DELL'EDIFICIO 42
CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI 44
ART. 1.5.1 - SAGOMA 44
ART. 1.5.2 - SAGOMA FUORI TERRA E VOLUME DELLA SAGOMA FUORI TERRA 44
ART. 1.5.3 - INVOLUCRO (INV), VOLUME DELL'INVOLUCRO FUORI TERRA (V.INV.F.T.), VOLUME RISCALDATO E RAPPORTO DI FORMA 44
ART. 1.5.4 - SEDIME DI UNA COSTRUZIONE 45
ART. 1.5.5 - SUPERFICIE COPERTA (SQ) 45
ART. 1.5.6 - SUPERFICIE PERMEABILE (SP) 45
ART. 1.5.7 - QUOTA AL SUOLO 45
ART. 1.5.8 - QUOTA MASSIMA E ALTEZZA DA TERRA 46
ART. 1.5.9 - ALTEZZA DEL FRONTE DI UN EDIFICIO (HF) 46
ART. 1.5.10 - ALTEZZA DI UN EDIFICIO (H) 46
ART. 1.5.11 - NUMERO DI PIANI DI UN EDIFICIO (NP, NPT) 46
ART. 1.5.12 - ALTEZZA UTILE 47
ART. 1.5.13 - ALTEZZA UTILE MEDIA (H) 47

ART. 1.5.14 - SUPERFICIE UTILE (SU) E SUPERFICIE ACCESSORIA (SA) 47
ART. 1.5.15 – SPECIFICAZIONI PER IL COMPUTO DELLA SUPERFICIE UTILE (SU) E DELLA SUPERFICIE ACCESSORIA (SA) 48
ART. 1.5.16 – SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SUPERFICIE UTILE (SU) E DELLA SUPERFICIE ACCESSORIA (SA) 49
ART. 1.5.17 – DOTAZIONI MINIME E MASSIME DI SA 49
ART. 1.5.18 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) 50
ART. 1.5.19 - SUPERFICIE DI VENDITA (SV) 50
ART. 1.5.20 – DEFINIZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO 51
ART. 1.5.21 – DEFINIZIONE ESERCIZI DI VENDITA E MODALITÀ DI VENDITA DEI PRODOTTI 51

CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI 53

ART. 1.6.1 - INTERVENTO 53
ART. 1.6.2 - TIPI DI INTERVENTO 53
ART. 1.6.3 - NUOVA URBANIZZAZIONE (ALIAS LOTTIZZAZIONE) 55
ART. 1.6.4 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 55
ART. 1.6.5 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) 56
ART. 1.6.6 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) 57
ART. 1.6.7- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC) 58
ART. 1.6.8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE) 60
ART. 1.6.9 - DEMOLIZIONE (D) 62
ART. 1.6.10 – RESTAURO SCIENTIFICO (RS) 63
ART. 1.6.11 – RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT) 64
ART. 1.6.12 – RECUPERO E RISANAMENTO DI AREE LIBERE (RAL) 64
ART. 1.6.13 - NUOVA COSTRUZIONE (NC) 66
ART. 1.6.14 – DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR) 67
ART. 1.6.15 - AMPLIAMENTO (AM) 67
ART. 1.6.16 - SCHEMA RIASSUNTIVO DEI TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SUGLI EDIFICI ESISTENTI O AREE EDIFICATE 67
ART. 1.6.17 – SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA (MT) 70
ART. 1.6.18 – INTERVENTI RELATIVI AD ELEMENTI DI ARREDO O DI SERVIZIO (AR) 70
ART. 1.6.19 - CAMBIO D'USO (CD) 72

CAPO 1.7 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO 74

ART. 1.7.1 - CASISTICA DEGLI USI DEL TERRITORIO 74
ART. 1.7.2 - USO ESISTENTE 89

PARTE II NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO 90

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 90

ART. 2.2 - AMBITO DEGLI INVASI ED ALVEI DI BACINI E CORSI D'ACQUA 91
ART. 2.3 - AMBITO DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI BACINI E CORSI D'ACQUA E AMBITO DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE 92
ART. 2.4 - AMBITO DI TUTELA NATURALISTICA 93
ART. 2.5 - DOSSI 94
ART. 2.6 - PALEOALVEO DEL PO DI PRIMARO 94
ART. 2.7 -MACERI E ALTRI SPECCHI D'ACQUA MINORI 95
ART. 2.8 –RETICOLO IDROGRAFICO MINORE 95
ART. 2.9 - TUTELA E POTENZIAMENTO DELLA VEGETAZIONE NON PRODUTTIVA 95
ART. 2.10 - GIARDINI DI PREGIO 95
ART. 2.11- INSIDIAMENTI URBANI E UNITA' EDILIZIE SPARSE DI INTERESSE CULTURALE AMBIENTALE 96
ART. 2.12 - AMBITI DI TUTELA DI MANUFATTI IDRAULICI DI INTERESSE TESTIMONIALE . 97
ART. 2.13 - AMBITO DI TUTELA DELLA VISUALE DI INSEDIAMENTI E ELEMENTI DI INTERESSE CULTURALE - AMBIENTALE 98
ART. 2.14- VIABILITÀ STORICA 98
ART. 2.15 - FORME INSEDIATIVE NEL PAESAGGIO DELLA BONIFICA 99
ART. 2.16 - AREE ESONDABILI PER RISTAGNO PLUVIALE 99
ART. 2.17 - CASSA DI ESPANSIONE 99
ART. 2.18 - DISPOSIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE E DI EFFICIENZA IDRAULICA ... 99
ART. 2.19 - SMALTIMENTO DEI REFLUI URBANI 100

PARTE III COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO 101

ART. 3.1 - DEFINIZIONE E COMPITI 101
ART. 3.2 - COMPOSIZIONE E NOMINA 101
ART. 3.3 - FUNZIONAMENTO 102
ART. 3.4 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI 103

PARTE IV DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE 105

CAPO 4.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI 105

ART. 4.1.1 – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI 105
ART. 4.1.2 – AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI 106
4.1.3 - ARTICOLAZIONE DEI PARCHEGGI 108
ART. 4.1.5 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 E P3) 112
ART. 4.1.8- CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI CARATTERISTICHE E LOCALIZZAZIONE 117
ART. 4.1.9- CESSIONE DI AREE DA ADIBITE A P1 E CASI DI MONETIZZAZIONE 118

CAPO 4.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE 120

ART. 4.2.1 - SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE 120
ART. 4.2.2 – SISTEMAZIONE A VERDE DELLE AREE AD USO PUBBLICO 121

CAPO 4.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ 122

ART. 4.3.1 - DISCIPLINA DELLE ZONE DESTINATE A SEDE STRADALE E/O FERROVIARIA .122
ART. 4.3.2 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO E DISTANZE MINIME DAL CONFINE STRADALE 122
ART. 4.3.3 - REQUISITI TIPOLOGICI DELLE STRADE URBANE 123
ART. 4.3.4 – CARATTERISTICHE E PAVIMENTAZIONI DELLE SEDI STRADALI....123
ART. 4.3.5 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI 124
ART. 4.3.6 – STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE....125
ART. 4.3.7 - PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI....125
ART. 4.3.8 - PASSI CARRAI E USCITE DALLE AUTORIMESSE 126
ART. 4.3.9 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE 127

CAPO 4.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI 128

ART. 4.4.1 – ESECUZIONE DI IMPIANTI A RETE NEL SOTTOSUOLO 128
ART. 4.4.2 - ELETTRODOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA....128
ART. 4.4.3 - GASDOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA 129
ART. 4.4.4 - DEPURATORI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO....130
ART. 4.4.5 - IMPIANTI FISSI DI EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA....130
ART. 4.4.6- IMPIANTI FISSI DI COMUNICAZIONE PER LA TELEFONIA MOBILE....130
ART. 4.4.7– CANALI DI BONIFICA 131

CAPO 4.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO ... 132

ART. 4.5.1 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE....132
ART. 4.5.2 - RIUTILIZZO DI TERRE E ROCCE DI SCAVO NON CONTAMINATE 132
ART. 4.5.3 – TUTELA DAL RISCHIO AMIANTO 133
ART. 4.5.4 – SMALTIMENTO DEI RIFIUTI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ EDILIZIA....133
ART. 4.5.5 - PERMEABILITÀ DEI SUOLI....133

CAPO 4.6 – CIMITERI 134

ART. 4.6.1 - CIMITERI 134
ART. 4.6.2 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE 134

PARTE V REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC 135

CAPO 5.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI 135

ART. 5.1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI....135
ART. 5.1.2 – UNITÀ DI INTERVENTO E MODALITÀ DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEL CENTRO STORICO 136
ART. 5.1.3 – CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO 137
ART. 5.1.4 – DESTINAZIONI D'USO E CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA....142
ART. 5.1.5 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI.....145
ART. 5.1.6 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI TUTELATI 146

CAPO 5.2 – AC / AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI 153
ART. 5.2.1 – DISCIPLINA GENERALE..... 153
ART. 5.2.2 – AC1 / ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SATURA A TESSUTO OMOGENEO (EX AREE B0-B1 DEL PRG "99)..... 153
ART.5.2.3 - AC 2 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE E DI COMPLETAMENTO (EX AREE B2 - B6 DEL PRG)..... 154
ART.5.2.4 – AC 3 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE E DI COMPLETAMENTO PIANIFICATE (EX AREE B3 DEL PRG);..... 157
ART.5.2.5 – AC4 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE DI FRANGIA DI RIQUALIFICAZIONE E DI ADEGUAMENTO TIPOLOGICO (EX ZONA B4-B5-B8 DEL PRG) ;. 158
CAPO 5.3 – TERRITORIO URBANIZZABILE RESIDENZIALE..... 161
ART.5.3.1 – AC 5 / ZONE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI MAGGIORE ENTITÀ..... 161
ART.5.3.2 – AC 6 – RUE ADOTTATO E IN CORSO DI APPROVAZIONE 162
CAPO 5.4 – AR /AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE 163
ART. 5.4.1 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE: INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC 163
CAPO 5.5 – ASP / SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE: (AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI ESISTENTI) 164
ART. 5.5.1 - ASP 1 / ZONE PRODUTTIVE PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE (EX ZONA D1 DEL PRG'99) 164
ART. 5.5.2 - ASP 2 / ZONE PRODUTTIVE PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE PIANIFICATE (EX ZONA D2 DEL PRG)..... 165
ART. 5.5.3.- ASP 3 (EX.D3) /ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ TERZIARIE O INTEGRATE; 166
ART. 5.5.3.1. ASP3.1 (EX D3.1) (COMMERCIALI E DIREZIONALI)..... 166
ART. 5.5.3.2- AREE ASP 3.2 (EX D3.2) (RICREATIVE E ALBERGHIERE)..... 167
ART. 5.5.3.3-AREE ASP 3.3 (EX D3.3) (DISTRIBUZIONE CARBURANTE E SERVIZI ALL'AUTO) 168
ART. 5.5.3.4.- AREE ASP 3.4 (EX D3.4) (USI VARI INTEGRATI)..... 168
ART. 5.5.3.5 - AREE ASP 3.5 (EX D3.5) (DIREZIONALI E RICREATIVE)..... 169
ART. 5.5.3.6.- AREE ASP 3.6 (EX D3.6) (AREE DI PICCOLA ENTITÀ PER USI VARI INTEGRATI) 170
ART. 5.5.3.7 - AREE ASP 3.7 (EX D3.7) (PICCOLO ARTIGIANATO DEI SERVIZI)..... 170
ART. 5.5.3.8 - AREA ASP 3.8 (EX D3.8) (RICREATIVE E RICETTIVE ALL'APERTO)..... 170
ART. 5.5.3.9 - AREA ASP 3.9 (EX D3.9) (ESERCIZIO E NOLEGGIO DI MACCHINE AGRICOLE CON PERSONALE)..... 171

CAPO 5.6 – ASP4.N – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: ZONE EDIFICATE O IN CORSO DI EDIFICAZIONE SULLA BASE DI PUA; 172

CAPO 5.7 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ANS.N) E AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ANP.N): INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PROGRAMMAZIONE NEL POC. 173

CAPO 5.8 – ZONE URBANE CONSOLIDATE PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE. 174

ART. 5.8.1 - F1 / ZONE PER SERVIZI VARI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRA COMUNALE CONSOLIDATE E DI NUOVO IMPIANTO 174

ART. 5.8.2 - F2 / ZONE PER IMPIANTI SPORTIVI DI INTERESSE GENERALE 174

ART. 5.8.3 - F3 / ZONE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI TECNICI DI URBANIZZAZIONE GENERALE 175

ART. 5.8.4 - F4 / ZONE CIMITERIALI; 175

ART. 5.8.5 - VT/ZONA A PARCO TERRITORIALE (LA VALLAZZA) 175

CAPO 5.9 - ZONE DI SCAMBIO INTERMODALE 177

CAPO 5.10 - ZONE PER VERDE COMPLEMENTARE ALLA VIABILITÀ 178

CAPO 5.11 - D8/ZONA PER AVIOSUPERFICIE DA DIPORTO 179

CAPO 5.12 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE 180

ART. 5.12.1 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE 180

ART. 5.12.2 - DEFINIZIONI PRELIMINARI 181

ART. 5.12.3 - DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, AM, DR PER LA RESIDENZA E USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (USI “D”) 184

ART. 5.12.4 – IMPATTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE 185

ART. 5.12.5 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER USO D1: ABITAZIONI AGRICOLE 185

ART. 5.12.6 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER USO D2.1: FABBRICATI DI SERVIZIO 186

ART.5.12.7 -INTERVENTI PER USO D2.2 (ATTIVITÀ ZOOTECNICHE AZIENDALI) E C3 (ATTIVITÀ ZOOTECNICHE INDUSTRIALI) 187

ART. 5.12.8 - INTERVENTI PER USO D2.3: ATTIVITÀ AZIENDALI DI PRIMA LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI 188

ART. 5.12.9 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER USO D2.4: SERRE FISSE. 189

ART. 5.12.10 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER USO D4 (ESERCIZIO E NOLEGGIO DI MACCHINE AGRICOLE CON PERSONALE) 190

ART. 5.12.11 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA 190

ART. 5.12.12 - STOCCAGGI I FANGHI, LIQUAMI, FERITILIZZANTI 190

ART. 5.12.12 - STOCCAGGI I FANGHI, LIQUAMI, FERITILIZZANTI 191

CAPO 5.13 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI 192

ART. 5.13.1 - USI PREVISTI E CONSENTITI 192

ART. 5.13.2- INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA 192
ART. 5.13. 3- INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI TUTELATI 194
ART. 5.13.4– IMPIANTI PER L'AMBIENTE 197
ART. 5.13.5- INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI 197
ART. 5.13.6– DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO 197
ART. 5.13.7- EDIFICIO ESISTENTE ED EDIFICIO DIROCCATO O DEMOLITO 197
ART. 5.13.8 - ZAS / UNITÀ EDILIZIE ESISTENTI PER ATTIVITÀ VARIE NON AGRICOLE IN ZONA AGRICOLA 198
ART. 5.13.9 – TABELLA RIEPILOGATIVA USI AMMESSI EDIFICI RURALI 201

PARTE VI NORME PER LA QUALITÀ URBANA 202

CAPO 6.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI 202

ART. 6.1.1 – CRITERI GENERALI DI MANUTENZIONE, DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI 202
ART. 6.1.2 - FACCIATE DEGLI EDIFICI E TINTEGGIATURE 202
ART. 6.1.3 – COPERTURE 203
ART. 6.1.4 - AGGETTI DELLE FACCIATE SU SPAZI DI USO PUBBLICO 203
ART. 6.1.5 – RECINZIONI E MURI DI CINTA 203
ART. 6.1.6 –DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO 204
ART. 6.1.7 – IMPATTO VISIVO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ALL'ESTERNO DEGLI EDIFICI (ANTENNE, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, COLLETTORI SOLARI, CONDUTTURE) 204
ART. 6.1.8 – VETRINE E SERRANDE 205
ART. 6.1.9 –CHIOSCHI ED EDICOLE 206

CAPO 6.2 - DISTANZE 207

ART. 6.2.1 - DISTANZA DA UN CONFINE 207
ART. 6.2.2 - DISTANZE MINIME DAI CONFINI 207
ART. 6.2.3 - DISTANZA DAL CONFINE DI PROPRIETÀ (D1) 208
ART. 6.2.4 - DISTANZA DAL CONFINE DA SPAZI PUBBLICI, STRADE O ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO(D2) 208
ART. 6.2.5 - DISTANZA FRA EDIFICI E DISTANZA FRA PARETI ANTISTANTI DI DUE EDIFICI (D3) 209
ART. 6.2.6 - DEROGHE ALLE DISTANZE 210

CAPO 6.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA .. 214

ART. 6.3.1 – INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA 214
ART. 6.3.2 - MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ APPLICATI AGLI EDIFICI 215
ART. 6.3.3 – TENDE E FRANGISOLE 215
ART. 6.3.4 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI 216

ART. 6.3.5 –TARGHE 218
ART. 6.3.6 – CANCELLETTI E INFERRIATE 218
ART. 6.3.7 –BACHECHE E VETRINETTE 219
ART. 6.3.8 - EROGATORI AUTOMATICI DI PRODOTTI O SERVIZI 219
ART. 6.3.9 –ELEMENTI DI ARREDO O DI SERVIZIO DA POSIZIONARSI NELLE AREE PRIVATE 219
ART. 6.3.10 – MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI 222

PARTE VII COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI 224

CAPO 7.1 –PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI 224

ART. 7.1.1 –DOCUMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) 224
ART. 7.1.2 –DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO (DPCA) NEI PUA 227
ART. 7.1.3 – DOMANDA E PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEI PUA DI INIZIATIVA PRIVATA 227
ART. 7.1.4 – PROCEDURA DI VALUTAZIONE PER I PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA 229
ART. 7.1.5 – APPROVAZIONE E VALIDITÀ DEI PUA 229
ART. 7.1.6 – PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI: DOCUMENTI E PROCEDURA DI VALUTAZIONE E DI APPROVAZIONE 230
ART. 7.1.7 - PIANI DI AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PAA) 230

CAPO 7.2 – VALUTAZIONE PREVENTIVA E PRE-PARERE DELLA COMMISSIONE QUALITÀ 233

ART. 7.2.1 – VALUTAZIONE PREVENTIVA 233
ART. 7.2.2 – RILASCIO E VALIDITÀ DELLA VALUTAZIONE PREVENTIVA 233
ART. 7.2.3 – PRE-PARERE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO 234
ART. 7.2.4 – RILASCIO E VALIDITÀ DEL PRE-PARERE 235

CAPO 7.3 – PERMESSO DI COSTRUIRE 236

ART. 7.3.1 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE 236
ART. 7.3.2 - RICHIESTA E DOCUMENTI 236
ART. 7.3.3 - ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO PER INTERVENTI RIGUARDANTI EDIFICI O IMPIANTI 239
ART. 7.3.4 - ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO PER INTERVENTI SU EDIFICI STORICI, VINCOLATI O TUTELATI 241
ART. 7.3.5 - ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO RIGUARDANTI INFRASTRUTTURE O MANUFATTI DIVERSI DAGLI EDIFICI E DAGLI IMPIANTI 241
ART. 7.3.6 - CONTROLLO SUI PROGETTI 241
ART. 7.3.7 – RILASCIO O DINIEGO 243
ART. 7.3.8 - CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 243
ART. 7.3.9 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 244

ART. 7.3.10 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA 245
ART. 7.3.11 - DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE..... 245
ART. 7.3.12 - PUBBLICITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 245
ART. 7.3.13 – ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE..... 246
ART. 7.3.14 – PROROGA DEI TERMINI 246

CAPO 7.4 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ 247

ART. 7.4.1 - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA) 247
ART. 7.4.2 –DOCUMENTI E PROCEDURA 248
ART. 7.4.3 - ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO RIGUARDANTI “SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA” (MT)..... 250
ART. 7.4.4 – DURATA DEI TERMINI, PROROGA E DECADENZA 250

CAPO 7.5 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA 251

ART. 7.5.1 – INTERVENTI NON SOGGETTI A TITOLI ABILITATIVI..... 251

CAPO 7.6 – ESECUZIONE DELLE OPERE 252

ART. 7.6.1 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI 252
ART. 7.6.2 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE..... 252
ART. 7.6.3 – CONDUZIONE DEL CANTIERE E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO..... 253
ART. 7.6.4 – VARIANTI A TITOLI ABILITATIVI VIGENTI..... 254
ART. 7.6.5 - VARIAZIONI MINORI IN CORSO D'OPERA 254

CAPO 7.7 – CONCLUSIONE DELLE OPERE..... 256

ART. 7.7.1 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA 256
ART. 7.7.2 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOMANDA DI CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA 257
ART. 7.7.3 - VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA 258
ART. 7.7.4 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA..... 259
ART. 7.7.5 - ATTESTAZIONE DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ SULLA BASE DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ..... 260
ART. 7.7.6 - TOLLERANZE COSTRUTTIVE 260
ART. 7.7.7 - ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI..... 260
ART. 7.7.8 - NUMERI CIVICI 260

CAPO 7.8 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI 261

ART. 7.8.1 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE O A PRESENTARE LA DIA E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO 261
ART. 7.8.2 – CAMBIO DI INTESTAZIONE (OVVERO “VOLTURA”) 262
ART. 7.8.3 - COSTRUZIONI LEGITTIMATE A TEMPO DETERMINATO 262
ART. 7.8.4 – CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO ALLO STATO AUTORIZZATO 263
ART. 7.8.5 - RICHIESTA IN SANATORIA 263
ART. 7.8.6 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI 264

ART. 7.8.7 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ 264
ART. 7.8.8 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA 265
ART. 7.8.9 - OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA COMUNALE 265
ART. 7.8.10 - PROGETTI E PROGRAMMI PER SETTORI SPECIFICI 265
ART. 7.8.11 – DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO (DPCA) ALLEGATA ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E NEL CASO DELLE DIA....266
ART. 7.8.12 – DOCUMENTAZIONE DI PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO (DPIA) 266
ART. 7.8.13– REQUISITI E DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E RISPARMIO ENERGETICO NEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA. 267
ART. 7.8.14 – DISMISSIONE DI IMPIANTI INDUSTRIALI E RIUTILIZZO DELLE RELATIVE AREE 268
ART. 7.8.15. REQUISITI DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE E PROCEDURE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA 269
CAPO 7.9 – SANZIONI E DIPOSIZIONI FINALI 270
ART. 7.9.1 – SANZIONI 270
ART. 7.9.2 – MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI 270

PARTE I
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI DI TERMINI EDILIZI E URBANISTICI

CAPO 1.1 – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE

Art. 1.1.1 – OGGETTO E CONTENUTO DEL RUE

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) disciplina a tempo indeterminato, ai sensi dell'art. 29 della LR n. 20/00:
   - le trasformazioni e gli interventi diffusi negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
   - le modalità di intervento, i parametri urbanistico–edilizi e le relative metodologie di calcolo, nonché i titoli abilitativi relativi al processo edilizio.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali 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 ed i vincoli che governano 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, le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali, 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;
   - le competenze del Comune, i compiti, la composizione ed il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.);
   - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;
   - le caratteristiche del fascicolo dell'intervento e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
   - le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale;
   - il contributo di costruzione;
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 c.3 L.R. n. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. E' fatto salvo il rimando alle disposizioni di regolamenti e/o competenze specifiche di altri Enti o Uffici.
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. 62 del 10/06/2003 e successive modificazioni ed integrazioni;
3. Il presente RUE costituisce disciplina generale delle trasformazioni e in quanto tale sostituisce le Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.
4. Al fine di consentire la conclusione del procedimento di approvazione di strumenti urbanistici per i quali sono già stati definiti e concordati gli elementi fondamentali sulla base dei presupposti normativi previsti dalla previgente normativa urbanistica ed edilizia e la cui ridefinizione contrasterebbe con una logica di coerente sviluppo del territorio oltre che con il principio di tutela dell' affidamento, si valuta che detti strumenti urbanistici in itinere ancorché non formalmente perfezionati, sono da ritenersi compatibili e non in contrasto con il presente Regolamento e possono perciò essere approvati facendo riferimento alla previgente normativa urbanistica ed edilizia, per quanto concerne dotazioni, standard e parametri di calcolo per l'edificazione.

Art. 1.1.3 - VALIDITÀ ED EFFICACIA

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità 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. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie divenute efficaci anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali ai titoli abilitativi divenuti efficaci in data antecedente alla sua adozione.
4. Dalla data di adozione del RUE si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della LR. n. 20/2000.
5. Al tal fine l'Amministrazione Comunale, fatto salvo quanto previsto nel comma 4° del precedente art. 1.1.2:
    a) previo, ove occorre, preavviso di diniego, sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi o strumenti di pianificazione urbanistici o

settoriali che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE adottato o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

b) previo preavviso di diniego, sospende ogni determinazione in merito alle domande di permesso di costruire e alle domande di autorizzazione unica per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, di cui al DPR n. 447 del 1998, che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE;

c) notifica al soggetto che ha presentato denuncia di inizio attività in contrasto con le previsioni del presente RUE, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;

d) rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto con il presente RUE adottato, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche o integrazioni.

6. E' fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del permesso di costruire, o della autorizzazione unica di cui al DPR n. 447/98, alle previsioni del presente RUE adottato, ovvero di ripresentare la denuncia di inizio di attività in conformità al medesimo RUE adottato.

Art. 1.1.4 – 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 sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 1.1.5 - ELABORATI COSTITUTIVI E SUDDIVISIONE DELLA MATERIA

1. Il RUE è composto:

a) dal presente fascicolo: RUE - NORME costituito da:
   - Parte I. Disposizioni generali – Funzioni del RUE e definizioni di termini edilizi;
   - Parte II. Norme di tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale del territorio
   - Parte III:.Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio
   - Parte IV. Dotazioni Territoriali ed infrastrutture
   - Parte V: Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati da POC
   - Parte VI. Norme per la qualità urbana;
   - Parte VII: Competenze, procedure e adempimenti
   - Parte VIII: Disposizioni finali

b) dal fascicolo: RUE – Allegato- comprendente:
   - ALLEGATO A1 – Requisiti di rendimento energetico degli edifici e procedure di certificazione energetica;
   - ALLEGATO A2 - Requisiti cogenti;
   - ALLEGATO A3 – Requisiti volontari;
   - ALLEGATO B – Contributo di costruzione;

- ALLEGATO C – Requisiti tecnici delle nuove strade di urbanizzazione ed elementi d'arredo;
- ALLEGATO D – Regolamento attività rumorose
- ALLEGATO E – Regolamento del verde
- ALLEGATO F – Regolamento delle attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande.
- ALLEGATO G – Regolamento impianti pubblicitari

c) dalle seguenti Tavole del RUE:
- Tavole n. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6
- "Tessuti extraurbani-Territorio extraurbano" in scala 1:5.000, su base CTR
- Tavola n. 2.1, 2.2
- "Tessuti Urbani- Capoluogo" "Tessuti urbani. Frazioni" in scala 1:5.000, su base catastale
- Tavola n. 3
- "Tessuti storici – Capoluogo e Frazioni" in scala 1:1000, su base catastale.

2. Nel caso di eventuali non corrispondenze tra gli elaborati grafici a scale diverse, fa testo l'elaborato a scala più dettagliata.
3. Nel caso di non corrispondenze tra le previsioni/prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono le previsioni/prescrizioni delle presenti norme.
4. Per la precisa definizione dei limiti ed il computo delle superfici delle zone rappresentate negli elaborati di RUE., le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone, o in alternativa, tenendo conto della situazione catastale o di un rilievo topografico della zona interessata
5. La cartografia del RUE costituisce riferimento probante limitatamente alle grafiche del RUE stesso, riportate nella relativa simbologia; per quanto riguarda invece gli edifici e le altre grafie riportate nelle basi cartografiche (C.T.R. - CartaTecnica Regionale, o Vettoriale), il RUE non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
6. Gli allegati al RUE di cui al punto 1 lettera b), possono essere modificati con delibera di Consiglio Comunale senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE;

Art. 1.1.6 - CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE DISCIPLINATE DAL RUE

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa o autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
- l'intervento rientra nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- 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 al Capo. 4.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere

obbligatoriamente sancito in una convenzione o mediante un atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, secondo le vigenti disposizioni normative. L'Amministrazione Comunale, per motivi di pubblica utilità, si riserva comunque la possibilità di eseguire dette opere o completarle, sulla base di un progetto già approvato, dispensando il concessionario da tale onere ed addebitandone le spese relative.

- l'intervento è soggetto a normativa transitoria (art. 1.1.2.).

2. Nei casi disciplinati 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 – RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE, si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari locali vigenti.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammessa nei casi espressamente previsti dalle disposizioni legislative vigenti.
3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), PEEP-PIP-PPIP-PdR, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'art.17 della Legge n. 1150/42 e dall'art. 31 della L.R. n. 20/00.
4. Nel caso in cui alcuni contenuti dei PUA, definitivamente approvati e/o convenzionati, risultino difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC), queste ultime devono intendersi operanti, entro il perimetro dei piani attuativi, a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni dei PUA o di loro varianti.
5. Per quanto riguarda le aree cedute o da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, entro i limiti previsti dalla LR n. 20/00, un utilizzo differente, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi, le previsioni dei POC prevalgono su quelle dei PUA.
6. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari, salvo diverse disposizioni normative sopravvenute in materia.
7. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
8. E' comunque fatto salvo quanto previsto dalla normativa transitoria (art. 1.1.2.).

Art. 1.1.8 – TERRITORIO URBANIZZATO, URBANIZZABILE E RURALE

1. Ai sensi dell'art.28 della LR n. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in:

- Territorio Urbanizzato (TU), da sottoporre a RUE;
- Territorio urbanizzabile (la Città da trasformare, articolata dal PSC in specifici Ambiti di trasformazione e Ambiti di Riqualificazione), da disciplinare con i POC;
- Territorio rurale, da disciplinare attraverso il RUE.

2. Conseguentemente, il RUE disciplina specificatamente gli ambiti urbani consolidati ricompresi all'interno del Territorio Urbanizzato (TU), nonché il Territorio rurale, ed il Territorio urbanizzabile (Ambiti di trasformazione e Ambiti di riqualificazione).

Art. 1.1.9- PREVALENZA DELLE NORME DI TUTELA

1. Per quanto attiene il sistema delle tutele nel loro complesso (ambientali e paesaggistiche, antropiche ed infrastrutturali, storico – culturali, idrologiche ed idrauliche), il RUE rimanda agli elaborati denominati Tavv 1.n.
2. Conseguentemente, le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela richiamate anche dalle Norme di attuazione del PSC nei relativi elaborati grafici, prevalgono sempre sulle norme d'ambito del RUE, nonché sulle norme del POC.

Art. 1.1.10- 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 di attestazioni, procedimenti, ed atti abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale fatti salvi i procedimenti di specifica 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, compresi quelli rilasciati da Enti ed Organismi esterni al Comune.
4. Al Dirigente o al Responsabile dello 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. 6.3.1, 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, siano attribuite specifiche competenze o responsabilità (al Responsabile del SUE, al Responsabile del Procedimento o al Responsabile del Settore o più genericamente 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. 1.1.11- ENTRATA IN VIGORE DEL RUE

1. Il presente RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 33, comma 3, della L.R. n. 20 del 2000.
2. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale comunque denominato di natura regolamentare, che abbia ad oggetto la materia disciplinata dal presente RUE e che risulti con esso incompatibile.

Art. 1.1.12- VARIANTI AL RUE – TESTO COORDINATO

1. Le prescrizioni del presente RUE possono essere modificate solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
   a) variante complessiva o specifica al presente RUE;
   b) altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano state osservati gli adempimenti circa le forme di deposito pubblicità e partecipazione previsti dall'art. 33 della L.R. n. 20 del 2000 e con la precisa indicazione che la modifica del regolamento costituisce altresì variante al RUE;
   c) modificazioni al presente RUE a seguito di variante al PSC;
2. A seguito di approvazione di modifica del RUE è redatto il nuovo testo integrale coordinato con le norme oggetto di modifica.

CAPO 1.2 – SIGLE / LEGENDA

Art. 1.2.1 – PARAMETRI URBANISTICI:

St = Superficie Territoriale

Sf = Superficie Fondiaria

Ut = Indice di Utilizzazione Territoriale (Su/St)

Uf = Indice di Utilizzazione Fondiaria (Su/Sf)

Sup.min= Superficie Minima di intervento

CU = Carico Urbanistico

P1 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria

P2 = Parcheggi pertinenziali privati di uso riservato

P3 = Parcheggi pertinenziali privati di uso comune

P4 = Parcheggi privati non pertinenziali

Sdt = Superficie delle dotazioni territoriali, delle attrezzature e degli spazi collettivi e sociali;

Se = Superficie edificabile

Art. 1.2.2 – TERMINI E PARAMETRI EDILIZI

UE = Unità Edilizia (Unità minima di intervento)

UI = Unità Immobiliare

Sc = Superficie complessiva, edificata o edificabile

Su = Superficie utile

Sa = Superficie accessoria

Sp = Superficie permeabile

SQ = Superficie coperta

A = indice di densità arborea

Ar = Indice di densità arbustiva

SV = Superficie di vendita

Hu = Altezza utile netta

HF = Altezza del fronte di un edificio

H max = Altezza massima di un edificio

NP = Numero di piani convenzionale

INV = Involucro

VI = Volume dell'involucro

SA.N.f.t. = Sagoma netta fuori terra

V.sa.n.f.t. = Volume della sagoma netta fuori terra

max = Valore massimo raggiungibile dal parametro

min = Valore minimo che il parametro deve raggiungere

Art. 1.2.3 – TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO DI RECUPERO DI APPLICAZIONE GENERALE:

MO = Manutenzione Ordinaria

MS = Manutenzione Straordinaria

RRC = Restauro e Risanamento conservativo

RE = Ristrutturazione Edilizia

D = Demolizione

Art. 1.2.4 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO DI RECUPERO RIFERITI ESCLUSIVAMENTE AD UNITA' EDILIZIE TUTELATE:

RS = Restauro scientifico

RT = Ripristino tipologico

RAL = Risanamento delle aree libere

Art. 1.2.5 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO DI NUOVA COSTRUZIONE:

NC = Nuova costruzione

AM = Ampliamento

DR= Demolizione e ricostruzione

Art. 1.2.6 - TIPI DI INTERVENTO NON EDILIZIO

MT = Significativi movimenti di terra

AR = Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio urbano

Art. 1.2.7 - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO

CD = Cambio di destinazione d'uso

Art. 1.2.8 – TIPI DI INTERVENTO RELATIVI AL MUTAMENTO DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):

1. Nuova urbanizzazione,
2. Ristrutturazione urbanistica;

Art. 1.2.9 – VARIE

C.Q. = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

PSAI - Reno = Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Reno

POC = Piano Operativo comunale

PAA= Piano di Ammodernamento Aziendale

PUA = Piano Urbanistico Attuativo

SUE = Sportello Unico per l'Edilizia

PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

POIC: Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali della Provincia.

PRG: Piano Regolatore Generale Comunale.

PRIT: Piano Regionale Integrato dei Trasporti.

PSC: Piano Strutturale Comunale.

PTPR: Piano Territoriale Paesistico Regionale.

PUA: Piano Urbanistico Attuativo.

RIR (stabilimenti RIR): stabilimenti a rischio di incidente rilevante

PLERT: Piano per l'emittenza radio e televisiva

Art. 1.2.10 - TIPOLOGIA DEGLI USI - SIGLE

USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE

a1.Residenza;

a2.Residenza collettiva (non turistica);

USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

b1.Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;

b2.Attività commerciali:

b2.1. Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato;

b2.2. Medio-piccole strutture di vendita;

b2.2a = alimentari, b2.2na = non alimentari

b2.3. Medio-grandi strutture di vendita;

b2.3a = alimentari, b2.3na = non alimentari

b2.4. Grandi strutture di vendita;

b2.4a = alimentari, b2.4na = non alimentari

b2.5. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche ed in mercati rionali;

b2.6. Distribuzione carburanti per uso autotrazione ;

b2.7. Pubblici esercizi;

b2.8. Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso;

b3.Attività produttive integrabili nel contesto urbano;

b3.1. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli;

b3.2. Artigianato dei servizi agli automezzi;

b3.3. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano;

b4.Attività di servizio:

b4.1. Studi professionali e piccoli uffici in genere;

b4.2. Attività culturali ad esclusione di quelle con finalità religiose, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;

b4.3. Attività culturali ad esclusione di quelle con finalità religiose, ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;

b4.4. Attività sanitarie;

b4.5. Attività di parcheggio pubblico in sede propria;

b4.6. Sala scommesse;

b5. Servizi sociali di base:

b5.1. Attività di interesse comune di tipo civile;

b5.2. Attività di interesse comune di tipo religioso;

b5.3. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici;

b5.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;

b6. Istruzione superiore e universitaria;

USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali ;

c2. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;

c3. Attività zootecniche industriali ;

c4. Attività estrattive e di lavorazione e stoccaggio degli inerti;

c5. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti;

USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE ED ATTIVITA' CONNESSE

d1. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale;

d2. Coltivazione agricola;

d2.1. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio ed attrezzature;

d2.2. Attività zootecniche aziendali;

d2.3. Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata ed alienazione dei prodotti agricoli;

d2.4. Coltivazioni in serre fisse;

d3. Attività agrituristiche e per il turismo locale;

d4. Attività di servizio all'agricoltura;

d5. Allevamento ed attività di custodia di animali;

USI "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);

e3. Campeggi e strutture ricettive all'area aperta;

USI "f" - FUNZIONI SPECIALI

f1. Infrastrutturazione tecnologica.

f1.1. Reti tecnologiche e relativi impianti

f1.2. Impianti per l'ambiente

f1.3. Impianti di trasmissione (via etere)

f2. Infrastrutturazione per la mobilità

f2.1. Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

f2.2. Mobilità veicolare

f2.3. Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

f3. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili

f4. Attrezzature cimiteriali

f5. Strutture a servizio della Pubblica Amministrazione, Sicurezza, Ordine pubblico, Protezione civile, stazione ferroviaria, attrezzature per la Difesa Nazionale;
f6. Opere per la tutela idrogeologica;
f7. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;

CAPO 1.3 - DEFINIZIONI DI TERMINI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI.

Art. 1.3.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) ED INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

1. La Superficie territoriale è la superficie di un insediamento, ovvero una porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza delle Unità Edilizie (Superficie Fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione e per le altre dotazioni territoriali (attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche).
2. Sulla St si applica l'indice di utilizzazione territoriale Ut che rappresenta la densità edilizia territoriale, ovvero il rapporto in mq/mq fra la Superficie utile (Su) e la relativa superficie territoriale (St).

Art. 1.3.2 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) E INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

1. La superficie fondiaria è la superficie di una unità edilizia o di un'unità fondiaria; rispetto alla superficie territoriale è misurata al netto delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione e alle altre dotazioni territoriali (attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche).
2. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria Uf che rappresenta la densità fondiaria, ovvero il rapporto in mq/mq fra la Superficie utile edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria (Sf).

Art. 1.3.3 - INDIVIDUAZIONI CARTOGRAFICHE: AMBITI, SUB-AMBITI, AREE, COMPARTI

1. Si definisce **ambito** una porzione di territorio identificata dal PSC (in applicazione della L.R. n. 20/2000) sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal PSC a tali porzioni di territorio (obiettivi, requisiti e prestazioni, condizioni). L'insieme degli ambiti individuati dal PSC costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta, nel senso che ciascun punto del territorio ricade in un ambito ed uno solo.
2. 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.
3. 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* (a.e.:fasce di rispetto).
4. Si definisce **comparto** una porzione di territorio individuata dal PSC, dal RUE o dal POC quale campo di applicazione di norme di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche.

5. 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.
6. 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.n°1150/42 e successive modific azioni.

Art. 1.3.4 - CARICO URBANISTICO (CU)

1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l' insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle dotazioni necessarie di infrastrutture per l'urbanizzazione, alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, nonché alle dotazioni di parcheggi pertinenziali, in base alle dimensioni ed agli usi presenti o previsti nell'insediamento - così come definiti nella Parte IV-.
2. Ai sensi della L.R. n. 31/2002 art. 28 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di:
    a. aumento delle superfici utili degli edifici;
    b. mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente (vedi tabella all'art.4.1.7);
    c. aumento delle unità immobiliari.
3. Tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dalla quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e per parcheggi privati richiesti ai sensi del RUE in base alle dimensioni ed agli usi esistenti o previste nell'insediamento stesso.

Art. 1.3.5 - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

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

Art. 1.3.6 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI NELLE UNITÀ DI INTERVENTO

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo edilizio abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, Denuncia di inizio attività ecc...), implica che qualsiasi altro titolo edilizio abilitativo di nuova presentazione ed avente per oggetto una nuova costruzione o un ampliamento, deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, in tutto o in parte relativamente alle medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, anche se precedenti ai vigenti strumenti urbanistici.

2. Nel caso in cui si intervenga su un'area a destinazione urbanistica omogenea, sulla quale insistono edifici da conservare, essa può essere frazionata anche allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, a condizione che il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non superi gli indici ed i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare un oggetto autonomo ai fini di un intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai 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. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti contigui può avvenire anche ridistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti comuni agli interventi edilizi di nuova costruzione. Tale possibilità può essere estesa anche fra lotti edificabili compresi nel PUA e lotti edificabili contigui, in esso non compresi.
5. Ai sensi delle presenti norme, è da intendersi esistente l'edificio realizzato sulla base di un titolo edilizio abilitativo in conformità ai Regolamenti Edilizi del Comune di Molinella a far data dall'agosto dell'anno 1936 o comunque preesistenti al 1942 (Catasto Primo impianto).

Art. 1.3.7 - NORME TRANSITORIE SUL CALCOLO DEGLI INDICI

1. In relazione al mutamento delle modalità di espressione della potenzialità edificatoria, che ai sensi del presente RUE è misurata sulla base della Superficie Utile (Su), come indicato dal Comitato Interistituzionale per l'elaborazione dei PSC di concerto con la provincia di Bologna, anziché sulla base della Superficie complessiva (Sc), come definite nel PRG '99, al fine di evitare difficoltà all'attuazione di opere edilizie già previste sulla base di tale medesimo PRG '99, nelle ex zone B, D1, D2, D3, D4, G, F, E, di cui ai seguenti Capi, nel periodo fra la data di adozione e la data di definitiva approvazione del presente RUE, è consentito in via transitoria presentare richieste di concessione sulla base delle modalità di calcolo della potenzialità edificatoria definite nel PRG '99, fermo restando il rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.

CAPO 1.4 - DEFINIZIONI DI TERMINI EDILIZI

Art. 1.4.1 - IMMOBILI E COSTRUZIONI

Ai fini del presente regolamento valgono le seguenti definizioni:

1. **Beni Immobili**:

I beni immobili ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili' sono:

- 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**

Per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione, o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili sia pubblici che privati, incorporati nel suolo o aventi caratteristiche di stabilità e consistenza.

Le costruzioni edilizie sono classificate in quattro tipologie:

- gli edifici,
- gli impianti (o strutture tecnologiche),
- le infrastrutture (tecnologiche o per la mobilità),
- i manufatti diversi, quali le opere di sostegno o contenimento, le recinzioni, le pavimentazioni del suolo, i manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, le attrezzature sportive scoperte, le opere cimiteriali, le opere provvisionali.

Art. 1.4.2 – EDIFICIO, alias FABBRICATO

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

Art. 1.4.3 - EDIFICIO, O FABBRICATO "ESISTENTE"

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, è da intendersi esistente l'edificio realizzato sulla base di un titolo edilizio abilitativo in conformità ai Regolamenti Edilizi del Comune di Molinella a far data dall'agosto dell'anno 1936 o preesistenti al 1942 (Catasto Primo impianto).

Art 1.4.4 - IMPIANTO

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, 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), silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno, 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.
4. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato di cui all'art. 1.4.6 lettera e).

Art. 1.4.5 - INFRASTRUTTURA

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

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo esemplificativo e 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, gazebo, 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, barbecue 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 provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

Art. 1.4.7 - UNITÀ ORGANICHE DI IMMOBILI

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, 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:
    - le unità edilizie (U.E.),
    - le unità fondiarie,
    - le unità impiantistiche,
    - le unità infrastrutturali.

Art. 1.4.8 - UNITÀ EDILIZIA (U.E.) alias ORGANISMO EDILIZIO, alias LOTTO EDIFICATO

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

e dalle eventuali altre pertinenze. Nei centri storici, così come individuati nella Tav3 del RUE, l'unità edilizia si definisce unità minima di intervento.

2. Sono **pertinenze**, come definite all'art.1.4.13, di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o lotto, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrali termiche ed altri impianti), ed inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, attrezzature sportive di uso privato nel lotto di pertinenza, ecc. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'U.E. coincide con l'edificio
3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da cielo a terra) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

Art. 1.4.9 - UNITÀ FONDIARIA

1. Si definisce Unità fondiaria l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, non edificata o nella quale le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.).
2. Sono ad esempio unità fondiarie:
   - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche 'lotti liberi' o 'lotti inedificati';
   - le 'corti comuni', ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
   - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
   - le unità poderali, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

Art. 1.4.10 - UNITÀ IMPIANTISTICA

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

Art. 1.4.11 - UNITÀ INFRASTRUTTURALE

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

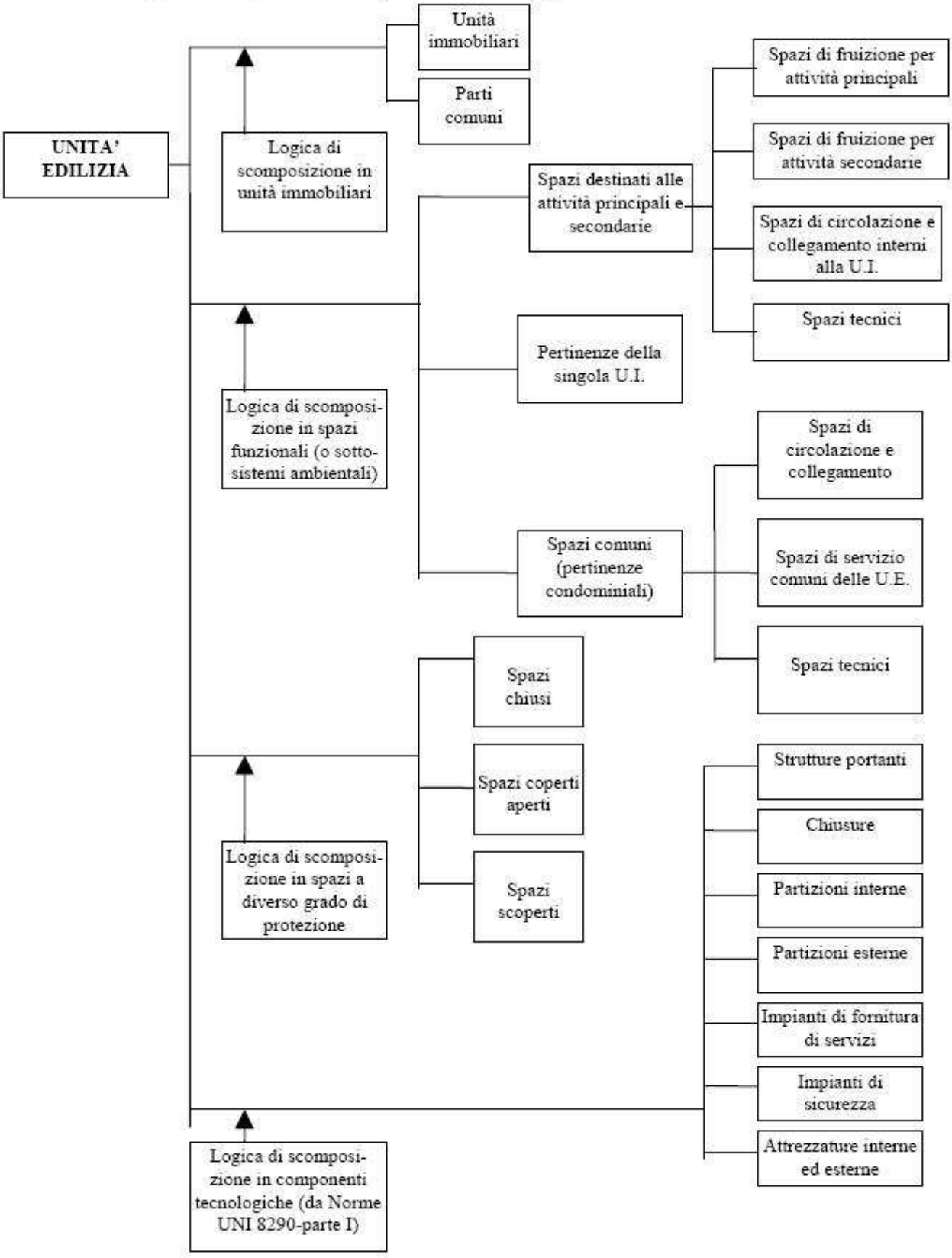
Art. 1.4.12 - SCOMPOSIZIONE DELL'UNITÀ EDILIZIA

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. 1.4.13 - SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN UNITÀ IMMOBILIARI (U.I.) E PARTI COMUNI

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata. 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, e in particolare laddove sia prescritto un numero massimo di unità immobiliari realizzabili, le autorimesse pertinenziali di cui al successivo art. 4.1.5 non sono considerate unità immobiliari a sé stanti ma, appunto, pertinenze, anche se sono identificate al Catasto e nella Scheda tecnica descrittiva dell’edificio 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. 1.4.14 - 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 netta (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80 (vedi succ. art. 1.5.12).
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.

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

Art. 1.4.15 - 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.
2. 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

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

1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

- 2. Chiusure:

2.1. Chiusure verticali

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

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

(*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo

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

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 reflue

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

(*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo

- 7. Attrezzature interne:

7.1. elemento fisso d'arredo domestico

7.1.1. pareti-contenitore (*)

7.2. blocco servizi

- 8. Attrezzature esterne

8.1. arredi esterni collettivi

8.2. allestimenti esterni

8.2.1. recinzioni (*)

8.2.2. pavimentazioni esterne

Art. 1.4.16 - 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. Si considera, inoltre, spazio chiuso, uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.
   Si considerano chiusure o partizioni, ogni elemento anche di facile rimozione (tipo pareti in cartongesso) che, in tutta l'altezza del vano, delimita uno spazio.
   Qual'ora l'elemento di facile rimozione non si estenda per tutta l'altezza utile del vano, deve ottemperare comunque ai requisiti cogenti minimi dell'Allegato A2.
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 .
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 se la misura dello sbalzo non è superiore a m.1,50.
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 comma5.

Art. 1.4.17 - ESEMPLIFICAZIONE DELLE DEFINIZIONI DI CUI AGLI Artt. 1.4.15 e 1.4.16

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 2.
2. Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

Figura 2

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

Art. 1.4.18 - ULTERIORI DEFINIZIONI RIGUARDANTI GLI SPAZI DELL'EDIFICIO

1. Piano

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

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

2. Soppalco

Si definisce soppalco (numero 3.2.2. del precedente articolo 1.4.16) una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore ad 1/3 della superficie del vano stesso; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano. I soppalchi devono rispettare le misure di cui al Requisito Cogente n. 7.2: "Disponibilità di spazi minimi".

Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore ad 1/3 della superficie del vano stesso, si considera un solaio (numero 3.2.1. del precedente articolo 1.4.16) e determina quindi un ulteriore piano.

Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (di cui al numero 3.2.3. del precedente articolo 1.4.16; ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

3. Spazio interrato

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo (come definita all'Art. 1.5.7) per più di m. 0,50.

4. Piano interrato

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

5. Spazi fuori terra

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce fuori terra quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore supera la quota al suolo (come definita all'Art. 1.5.7) per più di m. 0,50.

6. Piani fuori terra

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

7. Apertura

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

Sono ad esempio aperture:

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

CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

Art. 1.5.1 - SAGOMA

1. Si definisce *sagoma netta totale* **("SA.N.")** di una costruzione, e d'ora in poi semplicemente "Sagoma", la figura geometrica costituita dalle superficie (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti della costruzione. In particolare la sagoma è definita:
   - dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;
   - dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
   - dalla superficie di calpestio del piano più basso.
2. Sono quindi esterni alla sagoma:
   - gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;
   - le componenti di impianti dell'edificio (di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 1.4.15) che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili, nonché le insegne pubblicitarie.

Art. 1.5.2 - SAGOMA FUORI TERRA E VOLUME DELLA SAGOMA FUORI TERRA

1. Si definisce Sagoma fuori terra **("SA.N.f.t.")** la figura geometrica costituita dalla sagoma di cui all'articolo precedente escludendo da questa i piani interrati. La sagoma fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
2. Si definisce Volume della sagoma fuori terra **("V.sa.n.f.t.")** la misura in mc della figura geometrica definita sagoma fuori terra.

Art. 1.5.3 - INVOLUCRO (INV), VOLUME DELL'INVOLUCRO FUORI TERRA (V.inv.f.t.), VOLUME RISCALDATO E RAPPORTO DI FORMA

1. Si definisce *involucro* (**INV**) di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma netta totale, ma non comprende gli spazi aperti coperti.
2. Si definisce involucro fuori terra (**INV.f.t.)** la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati. L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
3. Si definisce volume dell'involucro fuori terra (**V.inv.f.t**.) di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro fuori terra.
4. 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.

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

Art. 1.5.4 - SEDIME DI UNA COSTRUZIONE

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

Art. 1.5.5 - SUPERFICIE COPERTA (Sq)

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

Art. 1.5.6 - SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)

1. Si definisce *superficie a verde permeabile* (Sp) di un lotto o di un comparto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazione (ancorché grigliata) o di costruzione fuori o entro terra che impedisca alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera o riduca significativamente la permeabilità naturale.
2. Laddove le norme del PSC o del RUE prescrivano una superficie permeabile, questa deve essere costituita per almeno il 60% da superficie a verde permeabile; per la parte restante può essere costituita anche da superfici con pavimentazioni in ghiaia o in prefabbricati grigliati, ovvero interessate da costruzioni interrate sovrastate da almeno 40 cm di terreno fertile.

Art. 1.5.7 - QUOTA AL SUOLO

1. Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro del sedime e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.
2. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.
3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro del sedime dell'una coincide con un tratto del perimetro del sedime dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.

4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale da riferirsi preferibilmente all'asse della strada più vicina.

Art. 1.5.8 - QUOTA MASSIMA E ALTEZZA DA TERRA

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce quota massima la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.
2. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce altezza da terra la differenza tra fra la quota massima e la quota al suolo.

Art. 1.5.9 - ALTEZZA DEL FRONTE DI UN EDIFICIO (HF)

1. L'altezza del fronte di un edificio è data dalla differenza fra la quota al suolo, e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
    a) intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su o Sa; nel caso di piano sottotetto per intradosso si intende il punto interno di intersezione fra il solaio inclinato ed il muro perimetrale;
    b) in caso di copertura piana, quota dell'intersezione del fronte con l'intradosso del solaio di copertura; ovvero quota della sommità del parapetto se vi è un parapetto di altezza superiore a m. 1,20;
    c) linea di gronda (per gli edifici con copertura avente pendenza inferiore al 40%)
    d) linea di colmo (per gli edifici con copertura avente pendenza superiore al 40%)
    e) nel caso di fronte delimitato superiormente da una linea spezzata la quota massima è determinata dalla media delle quote massime parziali dell'intradosso dell'elemento costruttivo, misurate, per ciascun tratto della spezzata, tenendo in conto, nella somma, anche la quota della linea di gronda.
2. Dalla misura dell'altezza restano esclusi:
    - i vani tecnici,
    - le componenti di impianti dell'edificio,
    - gli spazi non fruibili,
    - i parapetti di coperture piane, purché di altezza non superiore a m. 1,20, nonché le insegne pubblicitarie.

Art. 1.5.10 - ALTEZZA DI UN EDIFICIO (H)

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

Art. 1.5.11 - NUMERO DI PIANI DI UN EDIFICIO (NP, NPT)

1. Per numero di piani di un edificio (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati e dei sottotetti non fruibili.
2. Per numero di piani totale (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

Art. 1.5.12 - ALTEZZA UTILE

1. Altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:
   - delle travi ricalate (se i travetti hanno un interasse maggiore di 40 cm),
   - delle irregolarità e dei punti singolari,
   - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
   - degli infissi interni, o controsoffitti.
2. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80, vedi artt. 1.4.14 e 1.5.12), e di quelli non fruibili, e quindi ai fini della definizione della Su.
3. Quando l'intradosso superiore è inclinato o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili, e sempre non tenendo conto degli elementi di cui al primo comma.

Art. 1.5.13 - ALTEZZA UTILE MEDIA (h)

1. L'*altezza utile media* di un vano, detta anche altezza virtuale, quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili.
2. L'altezza utile media del vano (**h**) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal RUE.

Art. 1.5.14 - SUPERFICIE UTILE (Su) E SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

1. La Superficie utile (Su) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di pavimento di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'unità immobiliare, al netto delle superfici accessorie.
2. La Superficie utile (Su) di una unità edilizia o edificio è data dalla somma delle Su delle sue U.I.
3. La Su, nel caso degli alloggi, corrisponde alla “superficie utile abitabile” di cui all’ art. 3 del D.M. 10/5/1977 n. 801 al quale fanno riferimento le Tabelle parametriche regionali per gli oneri di urbanizzazione.
4. La Superficie Utile è la misura che si utilizza per esprimere l’entità dei diritti edificatori nel calcolo dell’indice di utilizzazione territoriale (Ut) e dell’indice di utilizzazione fondiaria (Uf) ;
5. Si definisce **Superficie accessoria (Sa)** la superficie destinata agli spazi di servizio che contribuiscono a migliorare la qualità dell'abitare. La Sa è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:

a) spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio depositi, locali di servizio condominiale in genere, atrii e androni, corridoi di disimpegno delle cantine, porticati e simili;
b) spazi tecnici praticabili (ossia vani tecnici contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone): ad esempio le centrali termiche e simili,
c) spazi aperti e coperti pertinenti delle singole unità immobiliari, e cioè: logge, balconi coperti, portici, e simili;
d) spazi scoperti pertinenziali delle singole unità immobiliari: balconi scoperti, terrazze;
e) pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè: cantine, soffitte, lavanderie;
f) autorimesse e posti auto coperti;

6. Per la residenza la Sa corrisponde alla superficie non residenziale (Snr) di cui all'art. 2 del D.M. 10/5/1977 n. 801
7. Esclusivamente per il Calcolo del Contributo di Costruzione, la proiezione delle scala (rampe e pianerottoli) va computata come Superficie Accessoria (Sa).

Art. 1.5.15 – SPECIFICAZIONI PER IL COMPUTO DELLA SUPERFICIE UTILE (Su) E DELLA SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

1. Sia la Su che la Sa si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di vani tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo a muro (ad es. cabine-armadio, pareti-contenitore, ecc.).
2. Le variazioni di Su e di Sa a seguito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione, o eliminazione di partizioni interne alle unità immobiliari 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 sulle sue dotazioni.
3. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali (Sa), ma unità immobiliari autonome (Su) quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili.
4. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali, le cantine si considerano superficie accessoria (Sa) esclusivamente quando i vani sono posti in piani interrati, seminterrati, o al piano terra, e non collegati all'unità immobiliare abitativa di cui sono pertinenza. Vani chiusi posti in piani diversi e vani direttamente accessibili dall'interno dell'unità immobiliare non possono essere considerati cantine.
5. Per il recupero a fini abitativi di porzioni di sottotetto (o soffitte) in edifici destinati prevalentemente a residenza alla data di entrata in vigore della L.R. 11/98 (6 aprile 1998) si richiama l'applicazione dell'art.2 della stessa;
6. Per i vani sottotetto (o soffitte):

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

Per gli edifici esistenti l'accesso ai sottotetti non fruibili è consentito solo esclusivamente attraverso botole con scale retrattili.

L'accesso al sottotetto con una scala è subordinato a verifica degli indici urbanistici che ne giustifichino il regolare incremento.

7. Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come SU per il doppio della loro superficie.
8. Il POC definisce per ogni singolo ambito d'intervento disciplinato, le quantità massime di Su e le quantità massime e minime di Sa. Il POC può inoltre prevedere particolari deroghe a quanto definito ai commi precedenti del presente articolo.

Art. 1.5.16 – SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SUPERFICIE UTILE (Su) E DELLA SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

1. Non costituiscono né Su, né Sa le superfici dei seguenti elementi:
   - gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale (sia interne alle unità immobiliari che comuni), le rampe, i vani di ascensori e montacarichi, e relativi pianerottoli e disimpegni;
   - i corselli condominiali delle autorimesse, anche se coperti, e relative rampe,
   - tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;
   - tutti gli spazi scoperti a terra pertinenziali delle singole unità immobiliari, quali cortili, chiostrine, giardini privati e simili, e i tetti verdi realizzati in conformità alla normativa vigente (norme UNI e s.m.);
   - tutti gli spazi non fruibili: ad es. le porzioni di sottotetti o sottoscala di altezza utile inferiore a m. 1,80;
   - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: vani motore degli ascensori, intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, serbatoi, condotte, cunicoli e simili;
   - i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni, oppure porzioni pertinenziali destinate ad alloggiare impianti per il risparmio energetico;
   - gli spazi coperti a terra, di qualunque altezza, sottostanti a scale esterne, logge, terrazzi, balconi o pensiline.

Art. 1.5.17 – DOTAZIONI MINIME E MASSIME DI Sa

1. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari, di cui al comma 4 lettera a) dell'articolo 1.5.14, deve essere pari ad almeno il 10% della Su dell'unità edilizia. In particolare deve essere presente un locale condominiale per il deposito di biciclette. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti.

2. In tutti gli interventi di nuova costruzione residenziale, e per ogni unità immobiliare oggetto di intervento residenziale, la Sa non può essere superiore al 40% della Su, per gli edifici mono-bi-tri-quadri familiari, di cui almeno una superficie minima di 20 mq per cantine e autorimesse. Le superfici accessorie in quantità eccedente sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori.
3. In tutti gli interventi di nuova costruzione residenziale, la Sa non può essere superiore al 70% della Su, per gli edifici pluri familiari, di cui almeno una superficie minima di 20 mq per cantine e autorimesse. Le superfici accessorie in quantità eccedente sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori.
4. In tutti gli interventi di nuova costruzione non residenziale, ogni unità immobiliare oggetto di intervento, la Sa non può essere superiore al 10% della Su.

Art. 1.5.18 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc)

1. La Superficie complessiva (SC) è data da: SC = Su+Sa;
2. La Superficie Complessiva (SC) degli edifici, esclusivamente per il calcolo del Contributo di Costruzione, è data convenzionalmente dalla seguente formula: SC = SU+0,6 Sa
   nella quale:
   - Su = Superficie utile di cui all'art. 1.5.14
   - Sa = Superficie accessoria di cui all'art. 1.5.14
3. Il calcolo ai fini del contributo di concessione afferente il costo di costruzione, si applica la “superficie complessiva” di cui all’Art. 2 del D.M. 10/05/1977 n. 801.
4. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

Art. 1.5.19 - SUPERFICIE DI VENDITA (SV)

1. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all’esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
   Non costituisce SV quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l’ingresso dei clienti, nonché gli spazi di “avancassa”, purché non adibiti all’esposizione di merci.(punto 1.6,Del. Consiglio regionale n.1253/99);
2. 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.
3. Non fa parte della SV quella relativa a locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.

4. La SV degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili ed a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita come sopra definita, quando questa non sia superiore a 1500 mq. Per superfici di vendita eccedenti i 1500 mq. la SV è calcolata nella misura di 1/10 per la parte fino a 1500 mq. e di 1/4 per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto qui disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del DLgs. 114/98. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.
5. La superficie di vendita costituisce il parametro di riferimento esclusivamente ai fini del dimensionamento e della programmazione di insedi abilità delle strutture di vendita relativamente all'urbanistica commerciale.
6. Sono comunque fatte salve eventuali diverse definizioni o modalità di computo della superficie di vendita, determinate dalla regione successivamente all'approvazione del presente RUE.

Art. 1.5.20 – DEFINIZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO

1. Si definisce:

   a) commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

   b) commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Art. 1.5.21 – DEFINIZIONE ESERCIZI DI VENDITA E MODALITÀ DI VENDITA DEI PRODOTTI

1. Si definiscono:

   a) Esercizi di vicinato: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq. al netto di mostre ed esposizioni che non comportano vendita diretta (vedasi art. 3.32).

   b) Medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto a) e fino a 2.500 mq..

   c) Grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto b).

   d) Centro commerciale: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura con destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. 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.

e) Gli esercizi o i centri commerciali che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della superficie di vendita complessiva;

f) Forme speciali di vendita al dettaglio:

1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;

2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;

3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;

4) la vendita presso il domicilio dei consumatori

CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1.6.1 - 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. 1.6.2 - TIPI DI INTERVENTO

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

   A) Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto DEI SUOLI (alias *INTERVENTI URBANISTICI*):

   Nuova urbanizzazione,

   Ristrutturazione urbanistica;

   B) Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato FISICO (alias *INTERVENTI EDILIZI*):

   B.1 - Interventi edilizi “di recupero" di applicazione generale

   MO Manutenzione ordinaria

   MS Manutenzione straordinaria,

   RRC Restauro e Risanamento conservativo,

   RE Ristrutturazione edilizia

   D Demolizione.

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

   RS Restauro scientifico

   RT Ripristino tipologico

   RAL Recupero e risanamento delle aree libere

   L’insieme degli interventi di cui ai gruppi B1 e B2 è anche definito complessivamente “interventi di manutenzione qualitativa”.

   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. La classificazione dei tipi di intervento edilizio 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. 1.6.3 - NUOVA URBANIZZAZIONE (ALIAS LOTTIZZAZIONE)

1. Definizione: costituisce intervento di nuova urbanizzazione un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che interessano 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. 1.6.4 - 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. 1.6.5 - 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 organismo edilizio sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico .
    - 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 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 taglia muro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, vetrine, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza;
    c) Installazione di 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; installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) sul tetto di edifici a falde, purché non ricadenti nei centri storici e/o sugli edifici classificati dalle presenti norme, e purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento.
3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui al Capo 1.5.
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 procedurali e 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. 42/2004 e/o per gli immobili classificati dalle presenti norme.

Art. 1.6.6 - 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:
   a) consolidamento o sostituzione anche di porzioni di strutture portanti, senza modificarne la posizione, la forma, la dimensione ed i materiali, di chiusure, di partizioni esterne, ed interne orizzontali o inclinate. L'intervento di MS non può in alcun modo comportare la demolizione ed il rifacimento parziali di solai e strutture portanti e la successiva ricostruzione mediante l'utilizzo di materiali diversi da quelli esistenti, e più genericamente non può prevedere un rinnovo delle strutture che assolvono alle funzioni portanti, tale da modificare la risposta delle stesse all'azione sismica.;
   b) realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
   c) realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne
2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
   a) *Opere interne*: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e altre componenti impiantistiche all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio;
   b) *Opere esterne*: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 dell' Art. 1.6.5, 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 porzioni 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 non portante del coperto (orditura secondaria); costruzione di canne, cavedii, condotte; installazione di pannelli solari o fotovoltaici (ad esclusione dei casi previsti, all'art. per i quali è sufficiente la comunicazione al SUE) o altre componenti impiantistiche dell'edificio nei

casi non già ricompresi nella MO; installazione di insegne di dimensione superiore a mq. 2; 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; attività volte alla bonifica di coperture in eternit (senza rimozione della stessa quindi nei casi di incapsulamento dello stesso)

c) Sono da intendersi opere di manutenzione straordinaria MS anche la modifica alla rete fognaria esistente e la realizzazione di una rete di smaltimento delle acque reflue o piovane a servizio di un qualsiasi fabbricato o unità immobiliare.

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

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. In un edificio l'intervento MS non da luogo a:
   - modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E., e del numero dei piani (NP);
   - modifica 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., Sa, 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. e dell'intera U.E. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni.
   - L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della Sa, del Volume e della Sagoma e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.
4. Estensione dell'intervento. L'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici e/o 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. Procedure. L'intervento MS è sottoposto a denuncia di inizio attività Art. 8 L.R. 31/02.

Art. 1.6.7- 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 assicurarne 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, la forma ed i materiali di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura. 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. Nel rispetto di tali caratteristiche, l'intervento può comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio. L'intervento di RRC può prevedere l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio con un'incidenza globale delle opere pari o inferiore al 20%.

2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RRC:
   - accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
   - realizzazione o modifica delle aperture nelle pareti perimetrali, purché coerenti con la partitura architettonica originaria del prospetto, e nella copertura;
   - realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrate;
   - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti o modifica di quelli secondari preesistenti;
   - costruzione di vani tecnici con o senza modifica della Sagoma f.t. (4)
3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma f.t., Involucro f.t., Sa, H, NP, se non per quanto già previsto all' Art. 1.6.6 comma 3 per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento di RRC non può in alcun modo comportare la demolizione ed il rifacimento anche parziale di solai e strutture portanti e la successiva ricostruzione mediante l'utilizzo di materiali diversi da quelli esistenti, e più genericamente non può prevedere un rinnovo delle strutture che assolvano alle funzioni portanti, tale da modificare la risposta delle stesse all'azione sismica.
4. Sono in via eccezionale ammessi gli interventi volti al rifacimento integrale delle coperture precedentemente realizzato in eternit qualora non riguardino edifici classificati e/o tutelati dalla normativa vigente e non comportino la modifica dei parametri caratteristici dell'edificio (Volume, forma, altezza di colmo e di gronda) a condizione che sia acquisito con esito favorevole il parere dell'AUSL in merito al piano di smaltimento.

   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);
   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 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 della successiva Parte V.

5. 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 rimosse secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge
6. 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.
7. Procedure. L'intervento RC è sottoposto a:
   - Denuncia di inizio attività - art. 8 L.R. 31/02;
   - Permesso di Costruire nel caso che l'intervento riguardi immobili assoggettati a vincoli conservativi dettati dalle presenti norme o per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, in tal caso risulta obbligatorio il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio che può essere acquisito direttamente dal proponente anche attraverso l'istituto della valutazione preventiva di cui all'art. 16 della L.R. 31/02 o in ragione dei disposti dei cui ai commi 4° e 5° dell'art. 10 della L.R. 31/02; in tal caso il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori è sospeso e riaperto con decorrenza dalla data del provvedimento di assenso. Resta obbligatorio sempre nei casi di cui al D.Lgs. n. 42/2004 l'espressione del parere da parte della competente Soprintendenza. Inoltre il Permesso di costruire è prescritto anche nel caso di aumento delle U.I.

Art. 1.6.8 - 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, oltre a quanto già previsto negli interventi di MO o MS o RRC, 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 alla Parte V Capo 5.1), l'intervento RE può avvenire anche mediante demolizione integrale dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, quanto a

sagoma fuori terra, involucro fuori terra e sedime (5), fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: Su, Sa, NP, NPT.
4. Deroghe. 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:
   - i modesti incrementi derivanti da ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento,
   - la demolizione di porzioni dell'edificio, per un volume non superiore al 20% del volume di sagoma, e la loro ricostruzione, in forma e posizione diversa, senza aumento della cubatura esistente e dell'involucro fuori terra, mantenendo pur sempre inalterata l'area di sedime;
   - la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
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 da luogo ad intervento DR di cui al succ. art. 1.6.14. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge.
6. Rinvio alla legislazione nazionale. Con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera d) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.
7. Procedure. L'intervento RE è soggetto a:
   - Denuncia di Inizio Attività – art. 8 L.R. 31/02;
   - Permesso di costruire – art. 10 L.R. 31/02;
   - In particolare si precisa che qualora l'intervento riguardi immobili assoggettati a vincoli conservativi dettati dalle presenti norme o per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, risulta obbligatorio il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio che può essere acquisito direttamente dal proponente anche attraverso l'istituto della valutazione preventiva di cui all'art. 16 della L.R.31/02 o in ragione dei disposti dei cui ai commi 4° e 5° dell'art. 10 della L.R. 31/02; in questo caso il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dalla data del provvedimento di assenso comunque espresso dagli organi competenti. Resta obbligatorio sempre nei casi previsti dal D.Lgs. n. 42/2004 l'espressione del parere da parte della competente Soprintendenza. Nel caso in cui l'intervento riguardi la demolizione e successiva fedele ricostruzione (DR) secondo quanto stabilito dall'allegato alla L.R.31/02 ovvero lo stesso intervento riguardi comunque un intero edificio è prescritta la richiesta di Permesso di costruire.

Art. 1.6.9 - DEMOLIZIONE (D)

1. Definizione. Gli interventi di demolizione consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nel recupero e risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.
2. Procedure. L'intervento di Demolizione è sottoposto a:
   - Denuncia di Inizio Attività – art. 8 L.R. 31/02;
   - Permesso di costruire – art. 10 L.R. 31/02.

B2 - INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO RIFERITI ESCLUSIVAMENTE AD UNITÀ EDILIZIE TUTELATE

Art. 1.6.10 – 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 categorie di tutela di cui ai successivi articoli delle presenti norme.
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. Gli interventi di RS comprendono tutti gli interventi riconducibili alla MS, RRC e RE con l'esclusione delle opere che non rispettano quanto evidenziato sopra con particolare riferimento agli edifici meritevoli di tutela e valorizzazione.
4. Rinvio alla legislazione nazionale. Con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.
5. Procedure. L'intervento RS è soggetto a Permesso di costruire – art. 8 L.R. 31/02. In particolare si precisa che qualora l'intervento riguardi immobili assoggettati a vincoli conservativi dettati dalle presenti norme o per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, risulta obbligatorio il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio che può essere acquisito direttamente dal proponente anche attraverso l'istituto della valutazione preventiva di cui all'art. 16 della L.R. 31/02 o in ragione dei disposti dei cui ai commi 4° e 5° dell'art. 10 della L.R. 31/02; in questo caso il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dalla data del provvedimento di assenso comunque espresso dagli organi competenti. Resta obbligatorio sempre nei casi previsti dal D.Lgs. n. 42/2004 l'espressione del parere da parte della competente Soprintendenza. L'intervento di RS non può in alcun modo comportare la demolizione ed il rifacimento anche parziali di solai e strutture portanti e la successiva ricostruzione mediante l'utilizzo di materiali diversi da quelli esistenti, e più genericamente non può prevedere un rinnovo delle strutture che assolvono alle funzioni portanti, tale da modificare la risposta delle stesse all'azione sismica.

Art. 1.6.11 – RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT)

1. Definizione. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, facenti parte di un contesto storico e ritenute meritevoli di tutela, 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. Gli interventi di RT comprendono quelli individuati come DR a condizione che la ricostruzione avvenga mediante il ripristino tipologico e filologico dell'esistente e secondo le prescrizione della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
2. 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.
3. Procedure. L'intervento RT è soggetto a Permesso di costruire – art. 8 L.R. 31/02. In particolare si precisa che qualora l'intervento riguardi immobili assoggettati a vincoli conservativi dettati dalle presenti norme o per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, risulta obbligatorio il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio che può essere acquisito direttamente dal proponente anche attraverso l'istituto della valutazione preventiva di cui all'art. 16 della L.R. 31/02 o in ragione dei disposti dei cui ai commi 4° e 5° dell'art. 10 della L.R. 31/02; in questo caso il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dalla data del provvedimento di assenso comunque espresso dagli organi competenti. Resta obbligatorio sempre nei casi previsti dal D.Lgs. n. 42/2004 l'espressione del parere da parte della competente Soprintendenza.

Art. 1.6.12 – RECUPERO E RISANAMENTO DI AREE LIBERE (RAL)

1. Definizione. Gli interventi di recupero e risanamento di aree libere riguardano le unità fondiarie 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 tutelate da categoria di tutela come indicato negli articoli delle presenti norme.
2. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.
3. Procedure. L'intervento RAL è soggetto a Permesso di costruire – art. 8 L.R. 31/02. In particolare si precisa che qualora l'intervento riguardi immobili assoggettati a vincoli conservativi dettati dalle presenti norme o per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, risulta obbligatorio il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio che può essere acquisito direttamente dal proponente anche attraverso l'istituto della valutazione preventiva di cui all'art. 16 della L.R. 31/02 o in ragione dei disposti dei cui ai commi 4° e 5° dell'art. 10 della L.R. 31/02; in questo caso il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dalla data del provvedimento di assenso comunque espresso dagli organi competenti. Resta obbligatorio sempre nei casi

previsti dal D.Lgs. n. 42/2004 l’espressione del parere da parte della competente Soprintendenza.

B3 - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 1.6.13 - 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 inedificata, o che ospitava costruzioni di categoria diversa.
2. Come indicato dall'art.3 lettera e DPR 380/2001 si definiscono interventi di nuova costruzione:
   a) quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
   b) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
   c) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
   d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
   e) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
   f) l'installazione di manufatti leggeri, ad eccezione degli elementi di arredo di cui all' 6.3.9), anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
   g) gli interventi pertinenziali aventi una propria autonomia costruttiva e funzionale ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
   h) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
3. Procedura. L'intervento NC relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a Permesso di costruire, gli stessi, qualora compresi in piani urbanistici approvati e convenzionati possono essere realizzati con Denuncia di Inizio Attività a condizione che i piani urbanistici contengano tutti gli elementi richiesti per gli interventi assoggettati a Permesso di costruire.

Art. 1.6.14 – 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. 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. Procedura. L'intervento DR relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a Permesso di costruire.
3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento DR è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, facendo riferimento ai parametri ed alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.

Art. 1.6.15 - 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 interrate (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. Procedura. L'intervento AM relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a Permesso di costruire e denuncia di inizio attività nel caso di manufatti diversi (art. 7).
4. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RI è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, facendo riferimento ai parametri ed alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.

Art. 1.6.16 - SCHEMA RIASSUNTIVO DEI TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SUGLI EDIFICI ESISTENTI O AREE EDIFICATE

1. 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 3.
2. La realizzazione di un intervento di RE relativo ad un edificio o unità edilizia precedentemente interessata di titoli edilizi abilitativi di minore entità comporta che il

calcolo del contributo di costruzione deve necessariamente tenere conto dell'entità e natura dei lavori precedentemente realizzati anche se completamente terminati qual ora non sia decorso un tempo superiore a tre anni dagli stessi.

3. La realizzazione di un intervento di NC relativamente ad un'area precedentemente edificata produce l'obbligo di attenersi ai parametri previsti per la zona urbanistica di riferimento nel caso di aree edificate anche qual'ora la stessa sia stata precedentemente liberata da qualsiasi costruzione mediante un'opera integrale e sistematica di demolizione fatto salvo che non siano decorsi almeno tre anni o che la demolizione non sia in corso all'atto dell'approvazione della presente norma.

Figura. 3

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.	Aperture
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	NO	NO	NO (d)	SI
	RRC	NO (a) (h)	NO (a) (h)	SI (f)	NO (a) (h)	NO (a) (h)	NO (e)	NO (e)	SI	NO	NO	NO	SI
	RE	NO (a) (g)	NO (a) (g)	SI	NO (a) (g)	NO (a) (g)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	DR	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	AM	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

Note alla figura 3:

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 secondo le tolleranze indicate dalla normativa vigente in materia.

b) La Su può subire leggere variazioni solo in relazione a modifiche delle partizioni verticali interne alle singole U.I.

c) Volume della sagoma totale e Sa possono aumentare solo per realizzazione di nuovi vani tecnici interrati.

d) Salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi...) e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

e) La Su può variare solo in relazione alla eventuale creazione, modifica, eliminazione di soppalchi o di partizioni verticali o per le opere previste nel punto b).

f) V.sagoma può variare solo in relazione alla creazione di nuove superfici accessorie (pertinenze) interrate 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. 1.6.8.

h) Sagoma f.t., V.sagoma f.t., INV.f.t., V.inv.f.t., Sq e H possono variare inoltre in relazione alla realizzazione di nuovi vani tecnici fuori terra fuori sagoma.

B4 –INTERVENTI DI NATURA NON EDILIZIA

Art. 1.6.17 – 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, rinterri e rilevati, realizzazione, soppressione o modifica di fossi di drenaggio, 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. 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. 1.6.18 – INTERVENTI RELATIVI AD ELEMENTI DI ARREDO O DI SERVIZIO (AR)

1. Definizione. Costituiscono intervento relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:
   a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, o frangisole, applicate ad edifici o su supporto autonomo; installazione di elementi di copertura mobile a corredo delle aperture di un edificio produttivo o magazzino, per la protezione delle operazioni di carico e scarico merci; installazione di pannelli fotovoltaici o solari mediante la tecnica dell'inserimento architettonico per gli edifici non classificati;
   b) installazione di insegne, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, di segnaletica direzionale per attività economiche, di segnaletica turistica, formazione di scritte o immagini pubblicitarie con qualsiasi tecnica; installazione di targhe di dimensione superiore a cm. 50x50;
   c) installazione di bacheche o vetrinette; installazione di erogatori automatici di merci, informazioni o servizi su aree pubbliche;
   d) installazione di elementi di arredo o di servizio in aree verdi private (vedi art.6.3.9): ad es. pergolato (con superficie minore o uguale di 30 mq), gazebo, casetta in legno per ricovero attrezzi (con superficie inferiore o uguale a 6 mq).
   Si precisa che il posizionamento di casette in legno è consentito a condizione che le stesse non siano chiaramente visibili dagli spazi pubblici; nei casi in cui non sia possibile posizionarli diversamente, è fatto l'obbligo di impiantare siepi o alberature a basso fusto in ottemperanza del vigente Regolamento del Verde affinché sia debitamente occultate alla vista.
   e) 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;
   f) realizzazione di manufatti temporanei stagionali.

2. Procedure. Gli interventi di cui al primo comma sono autorizzati con la procedura di cui all'art.6.3.1; per gli interventi di cui al primo comma, non espressamente indicati nell'art.6.3.1, è prevista una semplice comunicazione scritta mediante l'apposita modulistica comunale, fatto salvo che gli stessi, non riguardino edifici compresi nei centri storici o immobili tutelati dalle norme comunali o ad esse sovra ordinate.
3. L'Amministrazione Comunale si dota di due specifici Regolamenti; "Regolamento del Verde " e Regolamento per gli impianti pubblicitari" per disciplinare:
   - le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
   - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
4. 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) ed autorizzazione edilizia.

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

Art. 1.6.19 - CAMBIO D'USO (CD)

1. Definizione. Il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle unità immobiliari ed alle aree non edificate:
   a) con riferimento alle unità immobiliari costituisce intervento CD, con o senza aumento di carico urbanistico, come definito al Art. 1.3.4, con o senza esecuzione di opere, la modificazione dell'uso classificato dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale di cui al successivo Capo 1.7;
   b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali, merci a cielo aperto ed aree adibite a parcamento anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.
2. 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. 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.
3. 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, RS da assoggettarsi alle rispettive procedute abilitative, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non da 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.
4. 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.
5. Il cambio di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.
6. Procedure: l'intervento CD come definito al primo comma è sottoposto a
   - Permesso di costruire. – art. 10 L.R. 31/02;

- Denuncia di Inizio Attività – art. 8 L.R. 31/02;
- In particolare si precisa che qualora l'intervento riguardi immobili assoggettati a vincoli conservativi dettati dalle presenti norme o per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, risulta obbligatorio il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio che può essere acquisito direttamente dal proponente anche attraverso l'istituto della valutazione preventiva di cui all'art. 16 della L.R. 31/02 o in ragione dei disposti dei cui ai commi 4° e 5° dell'art. 10 della L.R. 31/02; in questo caso il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dalla data del provvedimento di assenso comunque espresso dagli organi competenti. Resta obbligatorio sempre nei casi di cui al D.Lgs. n. 42/2004 l'espressione del parere da parte della competente Soprintendenza.

CAPO 1.7 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 1.7.1 - 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. Il riferimento alle forme concrete con cui gli usi possono essere insediati ("edifici", "aree attrezzate" ecc.), di cui alle precedenti definizioni, ha carattere puramente classificatorio ed esemplificativo; le quantità edilizie effettivamente realizzabili per i diversi usi sono esclusivamente quelle fissate dalle norme di zona di cui ai seguenti Titoli, nei limiti di cui all'Art. 7.9.3.
5. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE

a1. Residenza

Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso d1) e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Sono altresì ammessi tutti gli altri usi nella misura prevista dalla vigente Legge Regionale 31/2002 art. 26 ovvero che non costituiscano cambio d'uso e fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti ed i requisiti minimi richiesti per entrambi gli usi.

All'interno dell'abitazione possono essere previste le attività recettive extra alberghiere (affittacamere, bed & breakfast) nei limiti consentiti delle normative vigenti: L.R. 16/2004; DGR 2149 del 02/11/2004 e s.m.i.

a2. Residenza collettiva (non turistica)

Sono le strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno e il pernottamento per periodi limitati dei giovani o degli anziani e gestite, di norma,da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti senza scopo di lucro per il sostegno sociale e giovanile.

Le suddette attività possono essere gestite anche da altri operatori privati,previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio.

All’esterno dell’attività dovranno essere obbligatoriamente esposti,in modo ben visibile, i marchi identificativi dell’attività come definiti dalla Regione Emilia Romagna.
Nel dettaglio si individuano in tale uso: collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, centri diurni assistenziali, ospizi.

USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, SOCIALI, SPORTIVE E DI SPETTACOLO A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO

b1. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

Attività terziarie comportanti generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

b2. Attività commerciali

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b2.1. Esercizi di vicinato

- Trattasi di esercizi commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale avente una superficie di vendita (Sv) non superiore a 250 mq.;
- Ai sensi della vigente normativa regionale, i centri di telefonia “Phone center o internet point” sono considerati esercizi commerciali di vicinato del settore non alimentare (L.R. n. 6 del 21.05.2007). Detti esercizi aperti al pubblico, pongono a disposizione dei clienti apparecchi telefonici o personal computer o altri terminali telematici, anche in abbinamento ad altre attività commerciali purché nel rispetto delle vigenti normative edilizie, di sicurezza, del Regolamento d’Igiene e di quanto previsto dal D.lgs n. 259/2003 nonché dalle norme specifiche in materia per quanto attiene l’autorizzazione all’esercizio prevista dal vigente TULPS.
- Gli esercizi commerciali di vicinato *non* comprendono le attività di vendita in spacci interni in quanto quest’ultime (riservate ai soci, dipendenti, etc…) non sono aperte al pubblico in quanto riservate esclusivamente ad una precisa categoria di persone e per le quali si rimanda alle disposizioni di legge vigenti in materia.

- **Media struttura di vendita al dettaglio**

b2.2. Medio-piccole strutture di vendita

Sono esercizi commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale e che abbia una superficie di vendita compresa tra i 251 ed i 2500 mq;

Si distinguono in **Medio piccole strutture di vendita** (Superficie di vendita compresa tra 250 mq. e 1500mq.):

- **b2.2 a** / Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- **b2.2. na** / Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

b2.3. Medio-grandi strutture di vendita

Si distinguono in **Medio grandi strutture di vendita** (Superficie di vendita compresa tra 1500mq. e 2500mq.):

- **b2.3 a** / Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
- **b2.3. na** / Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare;

b2.4. Grandi strutture di vendita al dettaglio

Sono esercizi commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale e che abbia una superficie di vendita superiore ai 2500 mq.

Si distinguono in:

- **b2.4 a / Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto**
- ***b2.4. na / Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.***

Si definiscono "**di livello superiore**" le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di superficie di vendita (Sv) e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq.di superficie di vendita (Sv).

Si definiscono "**centri commerciali**" le medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture Comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari,servizi alla persona,ecc.). Deve essere considerata unitariamente ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative, delle prescrizioni e dei 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. Per superficie di vendita di un centro commerciale s'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 ai singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva. Ai fini della esatta individuazione della tipologia di esercizio commerciale e della modalità autorizzatoria da applicare è necessario far riferimento ai seguenti parametri:

- Superficie di Vendita (art.1.5.19)
- Categoria merceologica:l'attività commerciale può essere esercitata con riferimento a due settori,alimentare e non alimentare.
- Destinatari finali l 'attività commerciale:vendita all'ingrosso o al dettaglio.

Con la deliberazione n.1253 del 1999, sono state definite invece nel dettaglio altre tipologie di esercizi commerciali. In particolare, tale regolazione ha interessato le medie e le grandi strutture di vendita e le varie tipologie di aggregazioni commerciali. Il Consiglio della Regione Emilia-Romagna, al punto 1.4, della deliberazione n.1253/99 ha previsto ai fini dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici generali ed attuativi, che i Comuni articolino le norme relative alle

medie e alle grandi superfici di vendita in relazione ai due settori merceologici alimentare e non alimentare ed alle seguenti ulteriori specificazioni in classi dimensionali:

Tipologie di aggregazioni commerciali:

A. Complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato: le aggregazioni di esercizi di vendita, nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituite 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. 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.

B. Centri commerciali:

1. 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;
2. Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore, i centri commerciali comprensivi di medie e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per strutture alimentari e di 10.000 mq di superficie di vendita per strutture non alimentari e comunque con una superficie territoriale non superiore a 5 ettari;
3. Centri commerciali d 'attrazione di livello superiore, i centri commerciali comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore (di cui al punto 1.3 lett.c dei criteri di pianificazione Deliberazione del Consiglio regionale n.1253 del 1999 e successive modifiche), 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 (di cui al punto 1.3 lett. c dei criteri di pianificazione regionali), e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;

C. Area commerciale integrata:

un'area di almeno 2 ettari di superficie territoriale, prevalentemente dedicata al commercio,all'interno della quale esiste o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali,per attività paracommerciali, per attività ricreative, ed altri servizi complementari. L 'area commerciale integrata comprende più strutture commerciali di medie e/o grandi dimensioni in conformità alla pianificazione comunale e provinciale per tali strutture. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni Comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali,parchi gioco per ragazzi e simili),ma è costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

Poiché la realizzazione anche se per parti, deve avvenire nell'ambito di un piano urbanistico unitario (Piano Attuativo), la superficie di vendita complessiva delle medie e grandi strutture di vendita deve essere prevista nel progetto urbanistico e costituisce riferimento ai 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 5.1 e 5.2 dei criteri di pianificazione regionale). L 'area commerciale integrata deve, inoltre, risultare complessivamente dotata di una efficace accessibilità in conformità a quanto disposto dal punto 5.3 dei criteri di pianificazione regionale. Le procedure autorizzative saranno,invece,riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie. Deve essere considerata comunque unitariamente e quindi grande struttura di vendita, l 'aggregazione di più esercizi commerciali che superi i limiti dei 2.500 mq. collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

D. Area commerciale integrata di livello superiore:

un 'area commerciale integrata che comprenda più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare,e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari. Tali aree (definite anche poli funzionali) sono sottoposte alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica.

Si tenga in considerazione che nell'ambito delle norme tecniche di attuazione della variante al PTCP in materia di insediamenti commerciali, denominata Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali "POIC", è prevista una classificazione delle tipologie commerciali a cui dovranno fare riferimento i Comuni nell'ambito delle loro competenze programmatorie, una volta conclusasi la fase di adozione della variante.

Tale classificazione recepisce la classificazione degli insediamenti commerciali stabilita dalle normative regionali (Delibera Regione Emilia-Romagna 1253/99) di cui sopra, e specifica ulteriori tipologie di insediamenti commerciali la cui programmazione sarebbe di competenza provinciale ai sensi delle normative vigenti, definendo quali caratteristiche dimensionali e requisiti devono essere soddisfatti perché tale competenza possa essere delegata a livelli di pianificazione comunale o sovra comunale, in relazione all'effettivo livello di attrazione territoriale di tali insediamenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA VENDITA ALL'INGROSSO:

Come stabilito dalla L.R. n.6 del 21.05.2007 art. 19bis è vietato esercitare congiuntamente nello stesso punto di vendita le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio. Il divieto non si applica per la vendita dei seguenti prodotti:

a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
b) materiale elettrico;
c) colori e vernici, carte da parati;
d) ferramenta ed utensileria;
e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
f) articoli per riscaldamento;
g) strumenti scientifici e di misura;
h) macchine per ufficio;
i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
j) combustibili;
k) materiali per l'edilizia;

l) legnami.

Per quanto attiene le modalità di esercizio nel medesimo punto di vendita del commercio all'ingrosso e al dettaglio, in attuazione della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 155 del 2008, è stabilito che la superficie di vendita al dettaglio è computata nella misura del 50% della superficie lorda complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso ed al dettaglio quando questa non sia superiore a 5.000 mq. La parte di superficie eccedente le succitate dimensioni viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio. Anche in questo caso, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo da parte dell'operatore con cui il medesimo si impegna a non introdurre e vendere merci diverse da quelle tassativamente indicate o a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

Non si applicano le disposizioni contenute nella deliberazione del Consiglio regionale n. 344 del 2002 in materia di vendita di merci ingombranti.

b2.5. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche ed in mercati rionali

Si intende commercio su area pubblica (piazze, strade, parcheggi, aree verdi, ecc) l'attività di vendita di merci al dettaglio o la somministrazione di alimenti e bevande effettuata sulle aree pubbliche, comprese quelle private delle quali il Comune abbia la disponibilità, attrezzate o meno, coperte o scoperte. Il commercio su aree pubbliche può essere svolto su posteggi dati in concessione per dieci anni. L 'attività di vendita al dettaglio itinerante, fatte salve espresse deroghe comunali, può essere effettuata:

a) in qualunque area pubblica espressamente indicata dal Comune e per il tempo strettamente necessario a servire il consumatore;

b) previa acquisizione della relativa autorizzazione comunale nonché degli adempimenti previsti in caso di produzione e somministrazione di alimenti variamente manipolati effettuato tramite autonegozio e/o banco temporaneo. (Obbligo di notifica sanitaria all'Azienda USL competente).

Il Comune può interdire l'attività di commercio in forma itinerante nelle aree non espressamente indicate a tali scopi o nelle aree di valore storico, artistico e ambientale, nonché nelle aree che creano difficoltà al traffico veicolare o al passaggio dei pedoni.

Il commercio al dettaglio di tipo itinerante comprende le attività svolte ai sensi dell'art. 27 e seguenti del D.Lgs. 31.03.1998, n. 114 e successive modificazioni e della L.R. 12/99.

b2.6. Distribuzione carburanti per uso autotrazione

Comprende gli impianti di distribuzione di carburanti per uso autotrazione , come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti possono essere associati, in forma accessoria, l'attività di vendita ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 11.02.1998, n. 32, per una Sv in ogni caso non eccedente quella degli esercizi commerciali di vicinato, nonché servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande. Tale uso non riguarda gli impianti ad uso privato.

b2.7. Pubblici esercizi

I pubblici esercizi sono locali (comprese le superfici aperte attrezzate a tale fine) in cui l'accesso è libero a chiunque ed in cui si svolge un'attività imprenditoriale, sottoposta a speciale disciplina autorizzativa nonché di vigilanza e controllo, per la tutela di quanti, servendosi delle relative prestazioni, affidano ai gestori la propria salute, incolumità e sicurezza. Lo scopo della sottoposizione a controllo, mediante il regime dell'autorizzazione di polizia amministrativa, di talune attività imprenditoriali, è quello di tutelare la sicurezza, l'incolumità, la moralità, l'igiene delle persone e dei beni mobili che rispettivamente si affidano o vengono affidati.

Tra le attività riconducibili ai pubblici esercizi sono comprese quelle in cui avviene la somministrazione di alimenti e bevande, ed esercizi che prestano servizi di varia natura. Esistono diversi tipi di esercizi pubblici, riconducibili all'art. 86 del T.U.L.P.S., ma soggetti a leggi speciali di settore ad esempio: ristoranti, trattorie, caffè e bar, osterie ed osterie con cucina, spacci di analcolici e di cibi cotti con consumo sul posto.

Tali attività oltre a rispettare le norme vigenti in materia edilizia , urbanistica , igienico-sanitaria ed inquinamento acustico, devono ottemperare alla norme e disposizioni di legge in materia di sicurezza, sorvegliabilità e prevenzioni incendi.

Le caratteristiche strutturali ed igienico - edilizie dei locali adibiti a tale attività sono regolate anche da specifiche norme di settore con particolare riferimento all'allegato Regolamento comunale di igiene, Sanità Pubblica e Veterinaria.

b2.8. Magazzini e depositi per attività commerciali;

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci e ad attività di commercio all'ingrosso. Può altresì comprendere l'uso b2.1 per i soli beni venduti all'ingrosso dalla medesima azienda, limitatamente al 30% della superficie utile dell'unità edilizia e comunque per una superiore non superiore a mq 30; nel rispetto delle limitazioni nonché divieti vigenti in materia di vendita al dettaglio se effettuata congiuntamente alla vendita all'ingrosso. Tutti i magazzini o depositi non legati all'attività commerciali sono da ricondurre all'attività specifica ai quali sono riferiti.

b3. Attività produttive integrabili nel contesto urbano

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b3.1. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

b3.2. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b3.1) Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

b3.3. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in 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:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991-Tabella 2, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito pari a 2 mc.;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Sono comunque escluse dal presente uso e ricompresi nei successivi usi c1 o c2 le attività insalubri di prima classe di cui all'Art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27/07/1934 n. 1265 e successive modificazioni e integrazioni.

b4. Attività di servizio

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b4.1. Studi professionali e piccoli uffici in genere

Comprende le attività terziarie non ricadenti nella categoria b1 e ambulatori non ricadenti in b4.4. Studi professionali e uffici in genere, attività terziarie e di servizio a bassa generazione di movimenti in quanto prive di servizi di sportello. Sono comprese in questo uso anche le attività con concorso di pubblico di cui all'uso b1.2 qualora occupino complessivamente meno del 50% della Su di edifici di oltre 1000 mq ovvero meno di 500 mq in edifici di meno di 1000 mq.

b4.2. Attività culturali ad esclusione di quelle con finalità religiose, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

Comprende musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre, circoli, attività diverse del tempo libero.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore alle 200 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla LR n°15 del 9/05/2001;

b4.3. Attività culturali ad esclusione di quelle con finalità religiose, ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;

i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata superiore a 200 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla L.R. n° 15 del 9/05/2001;

b4.4. Attività sanitarie

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una Sc superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive ed i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

b4.5. Attività di parcheggio in sede propria

Comprende autorimesse, auto silos (a rampe o meccanizzati), e aree adibite al parcheggio di veicoli, sia pubbliche che private. Non sono compresi in questo uso autorimesse, auto silos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

Si comprendono attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

b4.6. Sale scommesse

La sale scommesse consistono in locali ove si trovano concentrati a disposizione del pubblico, giochi meccanici o elettronici ovvero apparecchi automatici da trattenimento o altri dispositivi per la raccolta delle scommesse in riferimento ad eventi nazionali ed internazionali. Il titolare dell'esercizio deve essere dotato di specifiche autorizzazioni compresa quella prevista dal vigente T.U.L.P.S rilasciata dalla Questura.

Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza ed in particolare occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la sorvegliabilità dei locali e delle aree esterne;
- deve essere realizzata un'area di parcheggio di dimensioni adeguate al carico urbanistico previsto per tale attività;
- devono essere rispettate le emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla L.R. n° 15 del 9/05/2001, per le aree prevalentemente ad intensa attività umana e soprattutto con riguardo alla tutela dei minori e delle persone non autosufficienti, l'attività non può comunque essere insediata nelle vicinanze di scuole, circoli privati, case di riposo e strutture sanitarie ed in zone ad alta densità residenziale (centro storico).

b5. Servizi sociali di base

Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base.

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b5.1.Attività di interesse comune di tipo civile

Comprende 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, non religiose), e simili. Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza e di benessere ambientale in particolare, occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:

- devono essere rispettate le emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla L.R. n° 15 del 9/05/2001;
- deve essere garantita la sorvegliabilità dei locali e delle aree esterne;
- deve essere realizzata un'area di parcheggio di dimensioni adeguate al carico urbanistico previsto per tale attività.

b5.2.Attività di interesse comune 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.

Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza e di benessere ambientale in particolare, occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:

- devono essere rispettate le emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla L.R. n° 15 del 9/05/2001;
- deve essere garantita la sorvegliabilità dei locali e delle aree esterne;
- deve essere realizzata un'area di parcheggio di dimensioni adeguate al carico urbanistico previsto per tale attività.

b5.3.Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente dedicati all'utenza scolastica.

Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza e di benessere ambientale in particolare, occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:

- deve essere effettuata la valutazione di clima acustico;
- non deve essere ubicata una nuova attività ad una distanza inferiore a 500 metri dalle antenne radio-televisive o della telefonia mobile e comunque in deroga alle valutazioni tecniche di esposizione ai campi elettromagnetici.

b5.4.Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Comprende aree a verde ed 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.

Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza e di benessere ambientale in particolare, occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:

- devono essere rispettate le emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla L.R. n° 15 del 9/05/2001, per le aree prevalentemente ad intensa attività umana;
- deve essere realizzata un'area di parcheggio di dimensioni adeguate al carico urbanistico previsto per tale attività.

b6. Istruzione superiore e universitaria

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.
Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza e di benessere ambientale in particolare, occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:
- deve essere effettuata la valutazione di clima acustico;
- deve essere realizzata un'area di parcheggio di dimensioni adeguate al carico urbanistico previsto per tale attività.

USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali

(salvo quelle ricomprese nelle sottocategorie c2, c3, c4, c5).
Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.
Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).
Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza e deve essere ridotto al minimo l'impatto ambientale in particolare, occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:
-devono essere rispettate le emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla L.R. n° 15 del 9/05/2001;
-deve essere realizzata un'area di parcheggio di dimensioni adeguate al carico urbanistico previsto per tale attività.

c2. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nella sottocategoria b3.3) *del settore agroalimentare e conserviero*.

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola. Comprende inoltre la produzione, la trasformazione e la commercializzazione di fonti energetiche.

Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza e deve essere ridotto al minimo l'impatto ambientale in particolare, occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:
-devono essere rispettate le emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla L.R. n° 15 del 9/05/2001;
-deve essere realizzata un'area di parcheggio di dimensioni adeguate al carico urbanistico previsto per tale attività.

c3. Attività zootecniche industriali.

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi d2.1 e d2.2.
Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami. L' attività include inoltre lo stoccaggio e/o il commercio dei fanghi di depurazione
Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza e deve essere ridotto al minimo l'impatto ambientale in particolare, occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:
- devono essere rispettate le emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991;
- deve essere realizzata un'area di parcheggio di dimensioni adeguate al carico urbanistico previsto per tale attività.

c4. Attività estrattive e di lavorazione e stoccaggio degli inerti

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di lavorazione e stoccaggio degli inerti.
Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza e deve essere ridotto al minimo l'impatto ambientale in particolare, occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:
- devono essere rispettate le emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla L.R. n° 15 del 9/05/2001;
- deve essere rispettata la normativa vigente in materia di emissioni atmosferiche;
- deve essere realizzata un'area di parcheggio di dimensioni adeguate al carico urbanistico previsto per tale attività.

c5. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti

Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti solidi urbani o industriali (metallici o non metallici) e di biomasse. L'attività comprende la raccolta, stoccaggio e lavorazione anche dei rifiuti vegetali (ramaglie, materiali di risulta da attività di potatura e giardinaggio).

USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE ED ATTIVITA' CONNESSE

d1. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale,

e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).

d2. Coltivazione agricola,

orticola, floricola, allevamento aziendale (associato all'attività agricola), caccia, silvicoltura.
Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

d2.1. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico - venatorie e relative costruzioni di servizio.

d2.2. Attività zootecniche aziendali, ossia svolte da un'impresa agricola e connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili). Sono assimilate a tali attività quelle non richiedenti fabbricati specializzati, ma solo interventi minori sul territorio per ricovero di animali al pascolo, itticoltura, allevamenti di selvaggina.

d2.3. Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;

d2.4. Coltivazioni in serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o Floro/vivaistiche).

d3. Alloggi e strutture per l'agriturismo e turismo rurale

L'attività di agriturismo è l'attività di ricezione ed ospitalità svolte dai soggetti di cui all'art.5 della LR 26 del 28 giugno 1994 e s.m.i.
L'attività di turismo rurale è intesa come una specifica articolazione dell'offerta turistica regionale composta da un complesso di attività che può comprendere ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla corretta funzione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale, svolte dai soggetti di cui all'art.23 della LR 26 del 28 giugno 1994 e s.m.i.

d4. Attività di servizio all'agricoltura.

L'attività comprende: servizio di giardinaggio; fornitura, manutenzione e noleggio di macchine agricole e macchine movimento terra compresa l'attrezzatura ed i macchinari agricoli.
L'attività può prevedere la rimessa di veicoli ed attrezzature agricole per conto terzi.
Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza e deve essere ridotto al minimo l'impatto ambientale ed in particolare, occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:
devono essere rispettate le emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla L.R. n° 15 del 9/05/2001;
deve essere rispettata la normativa vigente in materia di prevenzione incendi.

d5. Allevamento di animali compresi quelli d' affezione e attività di custodia di animali degli stessi o di altri pervenuti mediante ritrovamento ed affidamento.

Comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi "equivalenti".

Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza e deve essere ridotto al minimo l'impatto ambientale ed in particolare, occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:

- devono essere rispettate le emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla L.R. n° 15 del 9/05/2001;
- deve essere rispettata la normativa vigente in materia di emissioni atmosferiche;
- deve essere garantito un livello maggiore di sicurezza della struttura mediante la realizzazione di specifiche recinzioni e sistemi di sorvegliabilità della struttura.

USI "e" - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

e1. Attività ricettive alberghiere, come definite dalla legislazione in materia, possono inoltre comprendere sale per convegni ed attrezzature sportive, ricreative e di svago complementari e quindi legate da un vincolo di pertinenzialità da istituire con un atto unilaterale d'obbligo.

e2. Attività ricettive extra alberghiere Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù; 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 strutture ricettive all'area aperta,

Per strutture ricettive all'area aperta si intendono i campeggi e le aree appositamente attrezzate mediante piazzali, unità abitative mobili (quali roulotte,camper ecc…) a gestione unitaria sia per il soggiorno diurno che per il pernottamento di turisti.

Sono altresì da ritenere strutture ricettive all'area aperta quelle non fruibili dalla generalità degli utenti, ma che ospitano esclusivamente soci o membri di un determinato organismo anche di tipo associativo ed eventualmente loro famigliari.

Il presente uso comprende inoltre le strutture ricettive all'area aperta gestite da privati anche a mezzo di associazioni destinate alla realizzazione di campi solari, aree per il soggiorno estivo senza pernottamento per minori o anziani, e più genericamente i centri vacanza.

Dato il tipo di attività si prescrive un livello maggiore di sicurezza e deve essere ridotto al minimo l'impatto ambientale ed in particolare, occorre adempiere alle seguenti prescrizioni:

- devono essere rispettate le emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla LR 15/2001;
- deve essere rispettata la normativa vigente in materia di prevenzione incendi;

- deve essere realizzata un’area di parcheggio di dimensioni adeguate al carico urbanistico previsto per tale attività;
- deve essere garantito un livello maggiore di sicurezza della struttura mediante la realizzazione di specifiche recinzioni e sistemi di sorvegliabilità della struttura;
- deve essere garantito un numero di manufatti da adibire all’igiene personale dimensionato rispetto alla capacità ricettiva della struttura.

USI "f" - FUNZIONI SPECIALI

f1 Infrastrutturazione tecnologica.

Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

Si articola nei seguenti sottotipi:

f1.1 - Reti tecnologiche e relativi impianti

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione, distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture. L'uso f1.1 è da intendersi sempre ammesso in tutte le zone di cui ai seguenti Capi, anche se non espressamente richiamato fra gli "usi ammessi", fatte salve diverse disposizioni di cui agli articoli specifici relativi alle medesime zone.

f1.2 - Impianti per l'ambiente

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

f1.3 - Impianti di trasmissione (via etere)

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

f2. Infrastrutturazione per la mobilità.

Si articola nei seguenti sottotipi:

f2.1 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

Ferrovie, metropolitane, tramvie.

f2.2 - Mobilità veicolare

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

f2.3 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, aeroporti, interporti, autoporti.

f3. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per popolazioni nomadi).

f4. Attrezzature cimiteriali

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

f5. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile, stazione ferroviaria.

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.

Nel presente uso sono compresi le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

f6. Opere per la tutela idrogeologica; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

f7. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

Aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette. Le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della protezione civile in condizioni di emergenza.

Art. 1.7.2 - USO ESISTENTE

Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n. 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, autorizzazione anteriore al 26/11/1988, o ancora, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Si considera in essere l'uso d1 per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n.10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

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 d2.1, oppure l'uso d2.2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

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

Art. 2.1 - SISTEMA DELLE TUTELE RELATIVE ALLE VALENZE AMBIENTALI E PAESISTICHE, AGLI ELEMENTI DI IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO E ALLE FRAGILITÀ E VULNERABILITÀ DEL TERRITORIO

1. Il RUE recepisce e implementa, nelle Tav.1.n, le aree e gli immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle fragilità e vulnerabilità del territorio, le valenze ambientali e paesaggistiche, gli elementi di identità storico-culturale del territorio, dettati nel Titolo II delle Norme Tecniche del PSC e nelle Tav 2.n del PSC.
2. Nel dettaglio si rimanda ai seguenti articoli delle Norme Tecniche del PSC:
    a) TUTELE AMBIENTALI
        - Art. 2.2. Zone di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura;
        - Art. 2.3. Zone di tutela naturalistica, zone umide e dossi
        - Art. 2.4. Sistema delle aree forestali
        - Art. 2.5. Rete ecologica di livello provinciale e locale
    b) TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI
        - Art. 2.6. Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico
        - Art. 2.7. Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale
        - Art. 2.8. Infrastrutturazioni storiche
    c) TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO
        - Art. 2.9. Alvei attivi e invasi dei bacini idrici
        - Art. 2.10. Fasce di tutela fluviale
        - Art. 2.11. Fasce di pertinenza fluviale
        - Art. 2.12. Aree ad alta probabilità di inondazione
        - Art. 2.13. Reticolo Idrografico
        - Art. 2.14. Sistema Rete Natura 2000
        - Art. 2.15. Ambito fluviale e perifluviale con vincolo paesaggistico ai sensi del D.LGS 42/2004 (ex L. 431/85 – D.LGS 490/99).
    d) DISTANZE DI RISPETTO

    Art. 5.11. Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari.

    Art. 5.12. Ferrovie

    Art. 5.13. Elettrodotti

    Art. 5.14. Depuratori

    Art. 5.15. Cimiteri
3. 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 Tecniche 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.

4. 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 nella successiva Parte V.

Art. 2.2 - AMBITO DEGLI INVASI ED ALVEI DI BACINI E CORSI D'ACQUA

1. Negli ambiti individuati nelle Tav.1.n del RUE, come invasi e alvei dei principali bacini e corsi d'acqua, fatto salvo quanto disciplinato dell'art. 18 delle Norme del P.T.P.R. e degli art. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle Norme del P.T.C.P., non è ammesso:
   a) effettuare qualsiasi movimento di riporto, scavo o spianamento del terreno, se non previsto da specifici progetti di sistemazione idraulica o di restauro naturalistico approvati dagli enti preposti alla gestione del bacino o corso d'acqua e dall'Amministrazione Comunale;
   b) effettuare discariche di qualsiasi materiale solido, quale terreno, macerie, rifiuti, ecc.;
   c) insediare depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale, nonché utilizzare aree a parcheggio per automezzi.
2. In tale ambito sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi, previo parere favorevole dell'ente preposto alla tutela idraulica:
   a) gli interventi di conservazione degli edifici e manufatti esistenti, nonché gli interventi di demolizione di tali edifici e manufatti, qualora non vincolati alla conservazione;
   b) la realizzazione, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte, di opere idrauliche;
   c) la realizzazione di strade, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, purché ad esclusivo servizio del solo territorio comunale e/o di parti di territorio comunale limitrofo;
   d) la realizzazione di opere di infrastrutturazione generale del territorio e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui, previste da strumenti di pianificazione o di programmazione sovra comunali, in conformità al disposto del P.T.P.R.;
   e) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
   f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
   g) la realizzazione di attrezzature amovibili e/o precarie all'interno di parchi, nei limiti di cui ai seguenti articoli.
3. Le costruzioni esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo, ad esclusione di quelle connesse alla gestione idraulica del corso d'acqua, sono da considerarsi in condizioni di pericolosità idraulica molto elevata e pertanto si può prevedere la loro rilocalizzazione, salvo che si tratti di costruzioni di riconosciuto interesse storico-architettonico o di pregio storico-

culturale e testimoniale; la rilocalizzazione deve avvenire in area idonea e al di fuori delle aree ad altra probabilità di inondazione di cui all' art. 4.5 delle Norme del PTCP.

4. Nella realizzazione ex-novo, nell'ampliamento o nel rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale e si dovrà evitare che essi corrano parallelamente al corso d'acqua, ferma restando la sottoposizione a Valutazione di Impatto Ambientale delle opere per le quali questa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Art. 2.3 - AMBITO DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI BACINI E CORSI D'ACQUA E AMBITO DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1. Nell'ambito di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua e nell'ambito di particolare interesse paesaggistico - ambientale, costituenti, come individuati nelle planimetrie del RUE, il campo di applicazione, rispettivamente, dell'Art. 17 e dell'Art. 19 delle Norme del P.T.P.R. si applicano le disposizioni di cui ai punti b, c del comma 1, dei punti a,b,c,d,e,f,g del comma 2 del precedente Art. 2.2 e sono altresì ammessi:
   a) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, limitatamente ai settori territoriali a ciò destinati dal RUE e nei limiti fissati dalle presenti Norme. Si intendono come ordinaria utilizzazione agricola del suolo gli ordinamenti colturali e i metodi di coltivazione che mediamente caratterizzano una data zona. Si intendono per allevamenti non intensivi gli allevamenti in cui le risorse alimentari prodotte in azienda assumono un ruolo essenziale;
   b) la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari;
   c) la realizzazione o l'ampliamento di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione agricola ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, nei limiti fissati dalle presenti Norme. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare una distanza dal limite della zona fluviale, non inferiore a quella degli edifici preesistenti all'interno della stessa azienda agricola, e comunque non inferiore a mt 10;
2. Le opere di cui ai punti e, f comma 2 del precedente Art. 2.2 e le strade poderali e interpoderali di cui al comma precedente non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
3. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al punto c comma 2 del precedente Art. 2.2 si deve comunque evitare che questi, ove non siano interrati, corrano parallelamente ai corsi

d'acqua. Resta altresì ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

4. All'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, per una fascia di profondità di almeno mt 10 dal limite dell'ambito degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua di cui all'Art. 2.2, sono esclusi gli interventi di cui alle lettere b) e c) del presente Articolo, nonché l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
5. E' vietato l'abbattimento di eventuali alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm. 10 misurato ad un metro dal suolo, fatte salve le esigenze di protezione civile.
6. La realizzazione di eventuali parcheggi pubblici e privati previsti nelle planimetrie di RUE o ai sensi delle presenti Norme è ammessa solo in soluzione a raso, che dovrà essere effettuata nel massimo rispetto delle caratteristiche ambientali del contesto, assicurando in ogni caso un rilevante grado di permeabilità e inerbimento delle superfici e di mitigazione visiva dell'opera.

Art. 2.4 - AMBITO DI TUTELA NATURALISTICA

1. L'ambito di tutela naturalistica, costituente, come individuato nelle planimetrie di RUE, campo di applicazione dell'Art. 25 del P.T.P.R., è soggetto alla disciplina di tutela da definirsi con specifici strumenti di pianificazione, ai sensi del medesimo Art. 25 del P.T.P.R..
2. Ferme restando le disposizioni di cui all'Art. 5.8.5 (La Vallazza), fino all'entrata in vigore di tali strumenti sono consentiti esclusivamente, sotto il profilo urbanistico - edilizio:
   - le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica studio ed osservazioni finalizzati alla formazione degli strumenti di pianificazione;
   - le attività escursionistiche;
   - gli interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente sui manufatti edilizi esistenti;
   - i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
   - la manutenzione ed il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare dei siti interessati, delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
   - l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali utilizzazioni, essendo comunque vietati i cambiamenti di destinazione produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili in altre qualità di coltura, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli edifici esistenti connessi all'attività agricola;
   - l'esercizio delle attività itticole esclusivamente entro i limiti dei siti in cui tali attività siano già in atto alla data di adozione del P.T.P.R..

Art. 2.5 - DOSSI

1. Entro le aree individuate come dossi nelle planimetrie di RUE vanno osservate le seguenti disposizioni particolari.

a) Le attività che impieghino nel ciclo di lavorazione o producano sostanze liquide o solide idroinquinanti, devono essere dotate di aree di scarico e carico di dette sostanze, impermeabilizzate e dotate di pozzetti di raccolta dei liquidi eventualmente versati accidentalmente. Le stesse attività dovranno avere scarichi nella rete fognante con collettamento dotato di pendenza tale da garantire un rapido e sicuro allontanamento delle acque nere e bianche dal perimetro esterno dell'edificio.

b) Non sono ammessi gli allevamenti suinicoli con pulizia idrica degli stalletti e/o stoccaggio liquami, e gli allevamenti di bovini su grigliato. Gli allevamenti suinicoli possono essere ammessi solo se con pulitura a secco degli stalletti e se viene comunque prevista la raccolta delle eventuali acque di lavaggio con apposite canalette ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.

c) Depositi e cisterne, vani interrati per uso civile o produttivo non sono ammessi nel caso l'edificio di progetto abbia strutture di fondazione incastrate entro la falda sia essa freatica oppure saliente. Qualora l'area di progetto abbia falda libera di risalire, seppure solo periodicamente, fino alla quota delle strutture di fondazione, gli interventi sono ammessi se accompagnati dalla impermeabilizzazione di fondo e pareti con geotessile idoneo a contenere i fluidi presenti (in particolare per eventuali strutture di contenimento di deiezioni, impianti produttivi che utilizzino oli o sostanze idroinquinanti), e da strutture di fondazione a platea per le attività che impieghino sostanze idroinquinanti nel ciclo lavorativo. Per le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, è comunque opportuno privilegiare gli impianti “fuori terra”, ispezionabili.

d) Nella situazione di diretta interferenza con l'acquifero occupato dalla falda gli interventi insediativi o di altro genere (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, ecc.) che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo per dimensioni lineari superiori a mt 200, e con direzione parallela alle isolinee di cui alla carta idrogeologica allegata alla Relazione Geologica, dovrà essere redatta specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera d'ingegneria.

Art. 2.6 - PALEOALVEO DEL PO DI PRIMARO

1. Entro l'ambito interessato dal paleo alveo del Po di Primaro, come individua nelle planimetrie di RUE, non sono ammessi interventi edilizi, né interventi di rimodulazione del suolo.
2. Sono ammessi interventi per la realizzazione di infrastrutture solo in soluzione trasversale all'asse del paleo alveo.

Art. 2.7 -MACERI E ALTRI SPECCHI D'ACQUA MINORI

1. I maceri e altri specchi d'acqua minori, come individuati nelle planimetrie di RUE, devono essere conservati e sottoposti a regolare manutenzione, evitando ogni utilizzazione che determini il loro degrado o inquinamento.
2. E' ammesso l' interramento esclusivamente per quei maceri che siano ricompresi in zone destinate ad essere urbanizzate, qualora in sede di esame del piano urbanistico attuativo non appaia possibile e opportuna la conservazione, nonché per i maceri interessati dalla previsione di nuove strade pubbliche.

Art. 2.8 –RETICOLO IDROGRAFICO MINORE

1. Rispetto agli scoli e canali classificati dai Consorzi di Bonifica e individuati dal RUE come reticolo idrografico minore (art.4.2 PTCP), le nuove costruzioni ammesse dovranno in ogni caso essere arretrate di almeno mt 10, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte da leggi o da enti competenti. La distanza si misura dal ciglio della scarpata o, in caso di arginature pensili, dal piede delle scarpata.

Art. 2.9 - TUTELA E POTENZIAMENTO DELLA VEGETAZIONE NON PRODUTTIVA

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata all'ALLEGATO E del RUE.

Art. 2.10 - GIARDINI DI PREGIO

1. Il RUE individua come giardini di pregio le aree di pertinenza di insediamenti caratterizzate da sistemazioni a verde di particolare interesse storico o compositivo, nonché le aree che, anche se prive di tali caratteristiche, presentano una rilevante estensione delle sistemazioni a verde e una notevole densità arborea, funzionali al miglioramento della qualità ecologico - ambientale del tessuto insediativo.
2. Nelle aree individuate nelle planimetrie di RUE come giardini di pregio l'eventuale abbattimento e la sostituzione delle alberature esistenti, fatta eccezione per quelle residue di coltivazioni agrarie, così come l'impianto di nuove essenze di alto fusto, dovranno essere motivati e inquadrati in un progetto di organica sistemazione del giardino, corredato da specifica relazione botanica, da autorizzarsi mediante nulla-osta del Sindaco.
3. Gli interventi edilizi dovranno assicurare la conservazione o il ripristino dei rapporti spaziali caratteristici e dell'impianto compositivo del giardino, qualora tali aspetti risultino di particolare rilevanza o singolarità.
4. E' ammessa la realizzazione di manufatti di arredo (quali fontane, gazebo, panchine), di parcheggi privati e di percorsi pedonali, purché non vengano danneggiate le eventuali

essenze di pregio e il grado di impermeabilizzazione del suolo non venga significativamente incrementato; l'intervento dovrà essere valutato dalla CQAP.

5. Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni edilizie.

Art. 2.11- INSIDIAMENTI URBANI E UNITA' EDILIZIE SPARSE DI INTERESSE CULTURALE AMBIENTALE

1. L'insediamento urbano corrispondente ai centri e nuclei storici è soggetto a tutela secondo le disposizioni di cui alla seguente Parte V e alle specifiche planimetrie del RUE, nonché al comma 8 del presente Articolo.
2. Le unità edilizie sparse di interesse culturale ambientale sono soggette a tutela secondo le categorie indicate nelle Tavole 1.n del RUE, da relazionarsi, quanto a specifiche modalità di intervento edilizio ammesse, alle disposizioni di cui al Capo 5.1. Sono pertanto escluse, con riferimento all'intero ambito di pertinenza storica dell'unità edilizia, le eventuali potenzialità di nuova edificazione previste per la zona urbanistica in cui le unità edilizie sono inserite, ferme restando le particolari modalità di trasformazione tipologica di cui al seguente comma 5 del presente articolo. Oltre agli interventi così definiti, su tali unità edilizie sono sempre ammessi interventi di MO e MS, con esclusione della MS nel caso di unità edilizie per le quali il RUE preveda come categoria di tutela quella di tipo A1.
3. I fabbricati di carattere accessorio facenti parte delle unità edilizie soggette a tutela e non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela nelle Tavole di RUE, qualora non siano da demolirsi in quanto superfetazioni incongrue, ovvero ai sensi del Capo 5.13, sono assoggettabili anche ad interventi RE, che dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati a quelle dei fabbricati con valenza di bene culturale.
4. Sono soggetti a tutela, da attuarsi mediante interventi che utilizzino gli accorgimenti propri del restauro scientifico, tutti i manufatti minori di interesse storico, ancorché non espressamente individuati nelle Tavole del RUE, quali edicole votive, cippi, pozzi, forni, recinzioni, cancelli e relativi pilastri, ecc..
5. Negli edifici individuati nelle Schede indicate nelle Tavole di RUE con classificazione tipologica di "edificio isolato per stalla/fienile", "casella" ed "edificio rurale unitario per abitazione e stalla/fienile", limitatamente, in quest'ultimo caso, alla parte per stalla/fienile, mediante gli interventi indicati nelle medesime schede è comunque consentita, anche in difformità alle disposizioni proprie delle categorie di tutela richiamate, ma nei limiti della sagoma esistente, considerata al netto delle superfetazioni, la formazione di ulteriori solai, tamponamenti perimetrali, aperture e scale interne che ne consentano la complessiva utilizzazione per gli usi ammessi ai seguenti Capi. Tali interventi dovranno salvaguardare la massima leggibilità dell'impianto edilizio originario; in particolare, negli interventi sui fienili dotati dei tradizionali spazi porticati:
   - dovrà essere assicurata una significativa conservazione di tali spazi porticati, essendone comunque consentito il trapianamento per la formazione di logge al primo piano e il parziale tamponamento perimetrale;

- il tamponamento dovrà avvenire sull'allineamento interno dei pilastri esistenti, immorsando questi ultimi per non oltre cm 15;
- ogni forma di tamponamento incongrua o precaria deve essere eliminata;
- il limite del tamponamento deve in ogni caso corrispondere con un elemento pilastro esistente.

L'intervento di recupero dovrà in tutti i casi comprendere anche la contestuale demolizione senza ricostruzione sia degli edifici e corpi di fabbrica specificamente sottoposti a tale tipo di intervento nelle Schede indicate nelle tavole del RUE, sia di altre superfetazioni incongrue, ancorché non individuate in dette schede, nonché la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza (corte).

6. La ricostruzione di edifici parzialmente crollati può essere concessa purché la loro presenza sia identificabile nelle vigenti planimetrie catastali o nelle tavole della Carta Tecnica Regionale e siano ricostruibili le caratteristiche tipologiche e dimensionali originarie dell'edificio attraverso idonea documentazione. La ricostruzione dovrà avvenire attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche simili agli originali. Quando l'edificio risulti irrecuperabile per mancanza di documentazione atta a ricostruire le caratteristiche di cui sopra, la proprietà dovrà procedere alla sua rimozione con appropriata sistemazione della originaria superficie di sedime.
7. Agli interventi sulle unità edilizie di cui al presente articolo si applicano le particolari disposizioni esecutive di cui all’Art. 5.1.5 delle presenti norme. Per gli edifici all’interno dei centri storici, le nuove insegne commerciali potranno essere contenute all’interno del vano di accesso ai locali ove si svolge l’attività pubblicizzata; inoltre tutte le insegne e ferramenta applicate casualmente agli edifici nel corso del tempo e prive attualmente di specifica utilità o di valore storico dovranno essere rimosse.
8. Il tracciato di nuovi elettrodotti ad alta tensione non può attraversare aree classificate come centri e nuclei storici nelle Tavole del RUE, nonché beni soggetti a specifici provvedimenti di tutela ai sensi del DLgs 42/2004.

Art. 2.12 - AMBITI DI TUTELA DI MANUFATTI IDRAULICI DI INTERESSE TESTIMONIALE

1. Nelle aree individuate nelle Tavole del RUE come ambiti di tutela di manufatti idraulici di interesse testimoniale sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, purché finalizzati alla gestione idraulica del territorio ed attuati dagli enti a ciò preposti. Compatibilmente con le esigenze di manutenzione e ammodernamento degli impianti, gli interventi su detti manufatti idraulici dovranno tendere a conservare i caratteri tipologici e formali originari mediante il ricorso a tecnologie e materiali appropriati.

Art. 2.13 - AMBITO DI TUTELA DELLA VISUALE DI INSEDIAMENTI E ELEMENTI DI INTERESSE CULTURALE - AMBIENTALE

1. Al fine di salvaguardare la visuale, dal rispettivo intorno, di determinati edifici o agglomerati di interesse culturale - ambientale, nonché le relazioni di questi con il contesto ambientale e paesaggistico, negli specifici ambiti di tutela di detta visuale, come individuati nelle Tavole 1.n del RUE, non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti, né l'edificazione di altri manufatti preclusivi della visibilità dei detti edifici o agglomerati.
2. Ogni altro intervento comportante la formazione di elementi in elevazione, ivi compresi elettrodotti, cavi aerei in genere e alberature di alto fusto, dovrà assicurare la conservazione delle visuali in questione; i progetti relativi a tali interventi dovranno essere corredati di specifica documentazione, atta a consentire una precisa valutazione in tal senso.
3. Relativamente alle corti rurali integre nel loro impianto storico, ovvero nelle quali tutti gli edifici presenti, ad eccezione eventualmente di quelli minori di carattere accessorio (casella, forno-pollaio e simili), sono inseriti in specifiche categorie di tutela ai sensi delle Tavole 1.n, si applicano le disposizioni di cui al primo comma del presente articolo:
   - entro la fascia di mt 30 dal perimetro della corte, oltre che all'interno di questa;
   - entro la fascia definita dalla proiezione ortogonale della corte sul lato della viabilità pubblica, vicinale o consorziale da cui ha accesso la corte; qualora la profondità della fascia così definita superi mt 200, si applica la disposizione limitatamente a tale profondità, misurata dal perimetro della corte.

Art. 2.14- VIABILITÀ STORICA

1. Nelle Tavole 1.n del RUE è individuata la rete della viabilità storica presente nel territorio comunale. Detta viabilità, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa, salvo che per motivi di sicurezza o di pubblica incolumità.
2. Gli interventi sulla viabilità storica ricompresa entro il perimetro dei centri e nuclei storici sono disciplinati dalle specifiche disposizioni inerenti tale insediamento, di cui alla Parte V.
3. Gli interventi sulla restante viabilità storica dovranno assicurare la conservazione sia del tracciato e della sagoma, sia dei manufatti costitutivi quali ponti e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali, sia delle opere laterali quali fossi, arredi, edicole votive, siepi e filari alberati.
4. Nei seguenti tratti di viabilità storica, che evidenziano una minore persistenza dei caratteri dell'impianto storico, il vincolo di conservazione va riferito esclusivamente al tracciato, agli eventuali arredi e alle edicole votive, o altri simili elementi minori di interesse storico testimoniale presenti lungo il tracciato: S.P. Zenzalino, S.P. S. Donato, Strada Idice Abbandonato, via Bassa, via Barattino, via Redenta, via Spadone, via S. Salvatore, via Selva, viabilità interna al perimetro del Territorio Urbanizzato non ricompresa entro il perimetro di Centro Storico.

5. Agli effetti delle disposizioni di cui sopra non costituiscono modifiche del tracciato e della sagoma le opere di sistemazione o rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali, nonché la realizzazione delle opere espressamente previste nelle Tavole di RUE.

Art. 2.15 - FORME INSEDIATIVE NEL PAESAGGIO DELLA BONIFICA

1. Quale forma di tutela dei caratteri del paesaggio della bonifica, nell'ambito dell'intero territorio extraurbano, come individuato ai sensi delle presenti Norme, l'edificazione ammessa in aziende agricole già provviste di fabbricati dovrà essere localizzata prioritariamente all'interno delle corti rurali esistenti, o costituire organico ampliamento delle corti medesime, fatte salve diverse prescrizioni di RUE finalizzate alla tutela della visuale verso edifici di interesse culturale - ambientale.
2. Nel caso di aziende agricole di nuova formazione o sprovviste di fabbricati, l'edificazione dovrà essere contenuta entro mt 50 dalla viabilità pubblica, vicinale o consorziale da cui ha accesso la nuova corte.

Art. 2.16 - AREE ESONDABILI PER RISTAGNO PLUVIALE

1. Nelle aree esondabili per ristagno pluviale, come individuate nelle planimetrie di RUE, i nuovi edifici andranno realizzati senza piani interrati o seminterrati e con il piano di calpestio del piano terra sopraelevato di 0,30 ÷ 0,50 mt dal piano-campagna circostante; essi andranno ubicati di norma in massima prossimità a nuclei edificati esistenti.
2. Nelle medesime aree, nella realizzazione di opere di attraversamento dei fossi, ivi compresi quelli di tipo agricolo e i passi carrabili, dovrà essere sempre salvaguardato o migliorato il profilo idraulico dei medesimi fossi.

Art. 2.17 - CASSA DI ESPANSIONE

1. Nell'ambito individuato nelle planimetrie di RUE come cassa di espansione sono ammesse esclusivamente la realizzazione di opere idrauliche da parte degli enti competenti alla gestione idraulica del territorio, nonché l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, come definita all'Art. 2.3, e gli interventi di naturalizzazione.

Art. 2.18 - DISPOSIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE E DI EFFICIENZA IDRAULICA

1. In tutti gli interventi edilizi di cui alle presenti Norme vanno rispettate le disposizioni e indicazioni geologico - geotecniche di cui alla Relazione Geologica del PSC e all’allegato PSC 3.ALL del PSC in merito alla micro zonizzazione sismica del territorio comunale.
2. In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal PSC vanno osservate le disposizioni del D.M. 12/03/1988, dell'O.P.C.M. 3274 del 20 marzo 2003, in merito alla nuova mappatura sismica del territorio nazionale, ed alla delibera di Giunta Regionale n.1677 del 24/10/2005, relativamente alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni.

3. Ferme restando le disposizioni di cui agli Artt. 2.1.5 e 2.1.16, nelle aree ove si verifichi una profondità della falda, alla sua massima escursione, inferiore a mt 2,00 dal piano di campagna, è fatto divieto di costruire piani interrati che vadano ad interferire con il piano di falda, salvo che tali piani interrati vengano realizzati con elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili e privi di impianto di pompaggio.
4. Nelle previsioni di PSC da attuarsi mediante strumento urbanistico attuativo ai sensi delle presenti Norme, qualora dagli elaborati tecnici costitutivi dei nuovi PUA, vengano riscontrate situazioni di criticità in ordine alla capacità dei recettori naturali o artificiali delle acque bianche, lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, tutti gli interventi necessari a soddisfare le condizioni di deflusso, come: eventuale risagomatura del ricettore a valle dell'insediamento, costruzione di vasche di laminazione delle piene, creazione di superfici disperdenti o depressioni esondabili, taratura delle caditoie, realizzazione d'inverdimento pensile, ecc.. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà inoltre prevedere la realizzazione delle opere necessarie alla raccolta delle acque di prima pioggia e al loro invio nella rete delle acque nere (vasche di decantazione, ecc.).

   Qualora si prevedano opere quali vasche di laminazione, casse di espansione e simili, tali opere possono essere realizzate all'interno dei comparti stessi o anche all'esterno di essi in zona agricola, quali interventi disciplinati dall'Art. 5.13.11

Art. 2.19 - SMALTIMENTO DEI REFLUI URBANI

1. Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere dotati di reti di smaltimento separate per le acque bianche e le acque nere.
2. La rete di smaltimento delle acque nere dovrà essere collegata a quella comunale prima del rilascio dei certificati di conformità edilizia.

PARTE III
COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

Art. 3.1 - DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito indicata come C.Q.) è un organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale.
2. Alla Commissione spetta inoltre esprimere parere sugli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale e paesistico - ambientale, riguardanti:
   a) strumenti di pianificazione urbanistica e relative varianti;
   b) interventi di nuova costruzione di edifici;
   c) ampliamenti di edifici, significativi sotto il profilo della qualità urbana, architettonica paesaggistica o ambientale;
   d) interventi assoggettati a permesso di costruire in forza del disposto della L.R. 31/02 e sue modifiche ed integrazioni e di quanto deliberato ai sensi degli artt.8-9 dal Consiglio Comunale;
   e) valutazioni preventive, se richieste su proposte di intervento assoggettato a permesso di costruire o su strumenti urbanistici e loro varianti;
   f) altri interventi particolarmente significativi per la qualità urbana architettonica o paesistico - ambientale.
   g) altri interventi su proposta del responsabile del procedimento.
3. Al termine del mandato, la Commissione può redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività e lo comunica alla Giunta Comunale.

Art. 3.2 - COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.) è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
   a) da un rappresentante dell'Amministrazione in qualità di Presidente;
   b) da n.6 componenti, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, di norma esterni all'Amministrazione Comunale.

Non possono far parte della Commissione per la qualità del paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

2. La C.Q. resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Decorsi i tre anni, la Commissione resta comunque in carica fino alla nomina della commissione sostitutiva.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
5. Segretario della C.Q., senza diritto di voto, è delegato dal funzionario responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Art. 3.3 - FUNZIONAMENTO

1. La Commissione per la qualità e il paesaggio si riunisce nella sede Municipale su convocazione del Presidente. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della C.Q. sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono due Componenti, oltre al Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti preliminari e progetti normali, 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. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della C.Q., il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art.7 della legge 241/90.
3. La C.Q. qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento d'istruttoria per i seguenti motivi:
    a) necessità di acquisire ulteriori elementi;
    b) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
    c) necessità di sopralluogo.

   La sospensione del parere è comunicata al richiedente.

   Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.Q., la quale decide in merito a maggioranza.

   Il parere della C.Q. sarà espresso successivamente all'audizione del progettista, ovvero nella riunione successiva alla presentazione al protocollo degli ulteriori elementi di valutazione.
4. La C.Q. esprime i seguenti pareri:
    a) parere favorevole;

b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
c) parere contrario motivato.

È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. I componenti della C.Q. non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera costituisce per i membri della C.Q. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta le revoca da membro della C.Q. ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine o al collegio di appartenenza dell'iscritto.
6. È presente ai lavori della C.Q. il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
7. Delle adunanze della C.Q. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai commissari che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. I pareri della C.Q. possono essere resi noti al pubblico, in forma sommaria, presso l'ufficio dello sportello unico dell'edilizia o nel sito web del Comune.

Art. 3.4 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva 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 definisce fra l'altro:
    a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
    b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
    c) regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione
    d) procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
    e) possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
    f) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.Q. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
    g) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
    h) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dalla Giunta Comunale.
3. Qualora le C.Q. che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.
4. La C.Q. non si esprime in riferimento ai seguenti interventi edilizi:

a) opere di manutenzione ordinaria (fatti salvi gli interventi soggetti a nulla osta edilizio vedasi art….);
b) opere di manutenzione straordinaria interne agli edifici che non prevedano modifiche prospettiche e/o l'eliminazione di elementi tipologici degli edifici classificati o vincolati che non soggetti al regime dell'Autorizzazione Paesaggistica;
c) cambio d'uso senza opere.

PARTE IV
DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

CAPO 4.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 4.1.1 – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):
   - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
   - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
   - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
   - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e di altre forme di energia;
   - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
   - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio 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;
   - 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. 4.1.2 – 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:
   - l'istruzione;
   - l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
   - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
   - le attività culturali, associative e politiche;
   - il culto;
   - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
   - gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
   - i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'Art. 4.1.3 e seguenti.
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 4.1.7, 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 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. Modalità di attuazione. Intervento edilizio diretto.
5. Identificazione delle zone.

   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 del precedente comma 2) (**simbolo S**):
   b) zone per attrezzature pubbliche di interesse comune di tipo religioso (simbolo R)
   c) zone per verde pubblico (**simbolo V**)
   d) zone per verde pubblico attrezzato (**simbolo VS**)
   e) zone per parcheggi pubblici (**simbolo P**)-Vedi art.4.1.6 delle presenti Norme.

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

6. Usi ammissibili.

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

b5.1 (Attività di interesse comune di tipo civile), **b4.5** (Parcheggi pubblici in sede propria), **b4.2** (attività culturali prive di significativi effetti di disturbo), **b4.3** (Attività ricreative con limitati effetti di disturbo), **b5.3** (Servizi scolastici dell'obbligo e prescolastici); **f1.1** (Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT, **f2.2** (Mobilità veicolare) limitatamente a percorsi pedonali e ciclabili. Le specifiche tipologie di servizio scolastico e prescolastico sono individuate nella Tav. n. 5.1-5.2 del PSC "Servizi pubblici e mobilità ".

Usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.

*b) zone per attrezzature religiose (**simbolo R**):*

b5.2 (attività di interesse comune di tipo religioso), **b4.5** (Parcheggi pubblici in sede propria), **f1.1** (Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT, **f2.2** (Mobilità veicolare) limitatamente a percorsi pedonali e ciclabili. Usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.

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

b5.4 (Attività di svago); **f1.1** (Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT; **b2.7** (Pubblici esercizi) nei limiti di piccole costruzioni quali chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzature per il gioco, **f2.2** (Mobilità veicolare) limitatamente a percorsi pedonali e ciclabili; **b4.5** (Parcheggi pubblici in sede propria) in forma strettamente accessoria agli altri usi.

*d) zone per verde pubblico attrezzato (**simbolo VS**):*

b5.4 (Attività di svago), **b4.2** (attività culturali prive di significativi effetti di disturbo), **b4.3** (Attività ricreative con limitati effetti di disturbo); **f1.1** (Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT, **f7** (Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti); **b2.7** (Pubblici esercizi) e **b4.5** (Parcheggi pubblici in sede propria) in forma strettamente complementare agli altri usi; **f2.2** (Mobilità veicolare) limitatamente a percorsi pedonali e ciclabili.

Usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.

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, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:

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

Ut = max 0,23 mq.Su/mq.St – già 0,30 mq.Sc/mq.St

NP max = 3 ; Hmax =15 m

Sp min = 70% della Sf.

b) *zone per attrezzature religiose* (**simbolo R**):

Ut = max 0,23 mq.Su/mq.St – già 0,30 mq.Sc/mq.St

NP max = 3 ; Hmax =15 m

Sp min = 70% della Sf.

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

UF max = 0,038 mq.Su/mq.Sf– già 0,05 mq.Sc/mq.Sf;

Sp min = 80% della Sf.

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

Ut = max 0,23 mq.Su/mq.St – già 0,30 mq.Sc/mq.St

Sp min. = 70% della Sf;

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

per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o in edifici pluripiano.

4.1.3 - ARTICOLAZIONE DEI PARCHEGGI

1. I parcheggi si suddividono in quattro tipologie:
   - P1: parcheggi di uso pubblico (di urbanizzazione primaria o secondaria);
   - P2: parcheggi pertinenziali privati di uso riservato;
   - P3: parcheggi pertinenziali privati di uso comune;
   - P4: parcheggi privati non pertinenziali.

PARCHEGGI DI USO PUBBLICO (P1)

2. I parcheggi P1 sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni e prescrizioni del vigente Codice della Strada e dalla normativa inerente l'abbattimento delle barriere architettoniche. I P1 possono essere gratuiti o a pagamento ma, l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro. I suddetti parcheggi devono essere realizzati contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente ceduti gratuitamente al Comune.
3. I parcheggi pubblici si distinguono in due differenti categorie: i parcheggi di urbanizzazione primaria ed i parcheggi di urbanizzazione secondaria. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che devono soddisfare nuove esigenze di sosta e di parcheggio, per l'effetto di un intervento edilizio. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi edilizi da cui dipendono, nella misura di seguito prescritta.
4. I parcheggi pubblici P1 sono in generale di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Amministrazione Comunale. Tuttavia la loro manutenzione o gestione può essere affidata anche a soggetti privati mediante apposite convenzioni.
5. I parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria differiscono da quelli di urbanizzazione primaria solo per quanto concerne il grado di importanza e funzione strategica che essi assolvono in riferimento al sistema viario ed alla mobilità. Essi sono generalmente previsti o da prevedersi in corrispondenza dei principali nodi viari (ad es. parcheggi di interscambio) o nelle immediate vicinanze delle strutture collettive di maggiore interesse ed attrazione. I parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria di norma assolvono ad esigenze di sosta e di parcheggio di grandi ambiti d'attrazione. Il POC può prevedere per alcuni specifici

interventi urbanistici o in alcuni ambiti strategici la realizzazione dei suddetti parcheggi. I parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria sono individuati nella cartografia del RUE.

PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI DI USO RISERVATO (P2).

6. I parcheggi pertinenziali P2 sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
7. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte ed in relazione ai vari tipi di insediamento, ed ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare anche se sono considerati 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.
8. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nell'area di pertinenza dell'unità edilizia o delle unità immobiliari; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché risultino della stessa proprietà e permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale a mezzo di atto trascritto.

PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI DI USO COMUNE (P3).

9. Negli altri casi i parcheggi pertinenziali sono in generale di uso comune (P3), ossia 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 fornitori di un'attività produttiva, coloro che intendono fare visita agli occupanti di uno stabile ad uso residenziale o destinato ad altro uso ecc. Detti parcheggi devono essere collocati ed organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; essi possono trovarsi all'interno di recinzioni o di edifici, 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.

PARCHEGGI PRIVATI NON PERTINENZIALI (P4).

10. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
    a) i parcheggi di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte;
    b) i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenzialità;
    c) gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio.

Art. 4.1.4 - REQUISITI TIPOLOGICI DEI PARCHEGGI

1. Nei parcheggi P1, P2,P3 e P4 ai fini del rispetto della Legge n. 122 del 24/03/1989 e delle disposizioni in essa contenute, la superficie di un “posto auto”, (comprensiva sia dello spazio di sosta, sia degli spazi di accesso e di manovra), si considera convenzionalmente pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi P1, P2, P3 e P4 le dimensioni lineari del ogni singolo posto auto, (al netto degli spazi di manovra), non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5. Mentre il posto auto per un autocarro ed un autoarticolato di grandi dimensioni (al netto degli spazi di manovra) devono misurare rispettivamente almeno m.3 x 10 ed m. 3 x 18.
3. I parcheggi per handicap o per i soggetti con ridotte capacità motorie devono essere realizzati secondo le precise indicazioni tecniche e dimensionali contenute nelle vigenti norme per l’abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure interrate o anche secondo la tipologia costruttiva del multipiano, nell’ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio trovano applicazione le normative vigenti per la tutela del suolo e contro l’inquinamento delle falde acquifere e dei corsi d’acqua e quelle relative alla riduzione dell’inquinamento luminoso ed il risparmio energetico per quanto attiene gli impianti di illuminazione esterna.
5. I parcheggi, se realizzati a raso e scoperti devono essere alberati con essenze arboree di tipo autoctono; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stazionamento e nella misura prescritta dal competente Servizio Politiche Ambientale e secondo le specifiche indicazioni del Regolamento del Verde.
6. I parcheggi P2 riservati agli utenti di un’unica unità edilizia possono essere realizzati in spazi aperti in tutti i casi di ristrutturazione edilizia, ampliamento (nella misura massima del 20%), demolizione e fedele ricostruzione, e cambio d’uso e più genericamente in tutti i casi in cui non si configuri un aumento di carico urbanistico superiore al 20%.
7. I parcheggi P2 devono essere realizzati (almeno nella misura del 50%) in forma di autorimesse chiuse o comunque in forma coperta per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento nella misura superiore al 20% e più genericamente in tutti i casi in cui non si ricada nella casistica prevista dal comma precedente. Qualora i parcheggi siano di tipo interrati, se realizzati al di fuori dell’area di sedime del fabbricato, la relativa soletta di copertura dovrà consentire la formazione di tappeto erboso e di cespugli, fatto salvo che, sia comunque garantito l’indice minimo di permeabilità dell’intero lotto.
8. Le autorimesse per parcheggi pertinenziali privati di uso riservato possono anche costituire un edificio autonomo purché sia edificato nell’area di pertinenza dell'edificio principale nel rispetto delle norme del RUE.
9. E’ vietata la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera ed in tutti i casi in cui risultino non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto urbano ed ambientale.
10. Nei casi di ristrutturazione integrale di autorimesse in box, in legno o lamiera e comunque non consone al contesto urbanizzato, è possibile aumentarne il volume e modificarne la forma nel

limite previsto per il soddisfacimento dei requisiti minimi di parcamento e di fruibilità. Tali interventi sono comunque subordinati all'acquisizione con esito favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ed al pieno rispetto del RUE e delle distanze minime delle costruzioni.

11. Nella realizzazione dei parcheggi pubblici P1 devono essere previsti spazi specificamente attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli nella misura minima di un posto bici ed un posto per il motociclo ogni due posti auto.
12. Il parcheggi per portatori di handicap compresi i relativi spazi di manovra devono essere obbligatoriamente previsti nella misura minima di uno ogni 50 parcheggi pubblici P1. Gli stessi devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso e devono essere realizzati in ottemperanza delle prescrizioni tecniche previste dalla vigenti norme in materia (L. 13/89 e D.p.r. 236/89; L. 104/92 e s.m.i.).
13. I parcheggi a servizio di attività commerciali ed i parcheggi pertinenziali di uso comune P3 (compresi quelli afferenti alla residenza) devono essere collocati in area diverse da quelle destinate ai parcheggi pubblici P1 e dalle aree a verde pubblico, affinché siano di facile individuazione.

    I parcheggi di cui sopra:

    - possono essere localizzati in altra area o unità edilizia (posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale), purché dette aree siano permanentemente asserviti alla suddetta funzione mediante un apposito atto notarile;
    - se a servizio di una struttura commerciale devono prevedere un percorso pedonale protetto dalla viabilità veicolare (marciapiedi, attraversamenti pedonali appositamente segnalati) possibilmente coperto;
    - se recintati, devono essere realizzati prevedendo che le chiusure degli accessi sia limitato alle ore ed ai giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa;
    - nel caso di strutture di vendita con più di 30 dipendenti per turno di lavoro deve essere individuata un'area di parcheggio riservata ai medesimi dipendenti;
    - nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali P3 per una capienza complessiva di più di 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, devono essere dotati di impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità reale dei posti auto.

14. L'area per carico e scarico merci e per il parcheggio di veicoli merci prescritta al seguente articolo in relazione agli usi **b2.3** (Medio-grandi strutture di vendita) e **b2.4** (Grandi strutture di vendita) dovrà essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio pertinenziale P3 con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale e con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e dovrà essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

    Per le strutture ad uso **b2.4**, inoltre, saranno realizzati (ove possibile in relazione alla conformazione della rete viaria), due innesti separati, per le merci e per la clientela.
15. I parcheggi privati non pertinenziali P4 possono essere realizzati indistintamente sia in forma di autorimesse chiuse che in forma aperta a prescindere dalla tipologia d'intervento. Non

sono però ammessi parcheggi privati non pertinenziali P4 di nuova realizzazione direttamente ed immediatamente accessibili da un strada pubblica o da un ambito privato ad uso pubblico.

16. Tutti i parcheggi P1, P2, P3 e P4 devono essere dotati di apposita segnaletica verticale ed orizzontale che ne determini la loro immediata riconoscibilità ed individuazione.
17. I parcheggi pertinenziali privati di uso riservato P2 devono essere dotati obbligatoriamente di un idoneo dispositivo dissuasore della sosta qualora siano direttamente ed immediatamente accessibili da un strada pubblica o da un ambito privato ad uso pubblico.

ART. 4.1.5 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 E P3)

1. Gli interventi edilizi che comportino un aumento del carico urbanistico (ad esclusione dell'ampliamento nella misura inferiore del 20%), devono obbligatoriamente prevedere parcheggi pertinenziali P2 e/o P3 nelle quantità prescritte, per gli usi insediati, secondo quanto dettagliatamente indicato nella tabella di seguito riportata.
2. La dotazione dei parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Sc dell'intervento. La Sc dell'intervento che costituisce la base di calcolo della quantità di parcheggi, deve essere ovviamente decurtata della superficie attinente ai parcheggi stessi. La superficie complessiva delle medie e grandi strutture di vendita e delle altre tipologie commerciali previste dal Piano Operativo degli insediamenti commerciali è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita così come definita dal D.lgs 114/98 e s.m.i).
3. Negli interventi di ampliamento (AM) le quantità indicate nel successivo prospetto si intendono riferite alla Sc aggiuntiva (qualora sia superiore al 20% dell'edificato), tale standard deve essere garantito qualora le dotazioni preesistenti dell'unità edilizia oggetto d'intervento non risultino sufficienti nella misura minima prescritta dalle presenti norme.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al successivo prospetto, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni specifico uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato sempre per eccesso.
6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare deve essere assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento alla somma complessiva delle unità immobiliari previste per ogni specifico uso.
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; ad esclusione degli interventi inerenti gli edifici compresi nel centro storico (Zona A).
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 dalle presenti norme.

9. I parcheggi pubblici P2 possono essere realizzati anche in soluzioni multipiano ed in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che non dovrà essere inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie complessiva che costituisce la base di calcolo dello standard.

Prospetto relativo alla dotazione di parcheggi pertinenziali privati di uso esclusivo e/o comune (P2 e/o P3) in relazione agli usi:

-"a" (Residenza), **"b2.1"** (Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato), **"d1"** (Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale):

1,5 posti-auto (p.a.) per ogni unità immobiliare, e in ogni caso non meno di 1 p.a. ogni - 50 mq di Sc. Tutti i posti auto devono essere di tipo P3 ad esclusione degli usi "**a"** e **"d1"** per i quali sono previsti parcheggi pertinenziali privati di uso comune P3 nella misura di un quarto dei parcheggi previsti secondo la formula di cui sopra;

-"b1" (Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), **"b4.4."** (Attività sanitarie) **"b2.7"** (Pubblici esercizi), **"b4.6"** (Sala scommesse) :

1 p.a. ogni 25 mq di Sc, tutti di tipo P3;

- usi "b3" (Attività produttive integrabili nel contesto urbano), "**b4.1"** (Studi professionali e piccoli uffici in genere), **"b4.2"** (Attività culturali ad esclusione di quelle con finalità religiose, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **"b5.1"** (Attività di interesse comune di tipo civile):

1 p.a. ogni 40 mq di Sc, tutti di tipo P3;

- uso "b2.2a" (Medio-piccole strutture di vendita alimentari) **"b2.3a"** (Medio-grandi strutture di vendita alimentari), **"b2.4a"** (Grandi strutture di vendita alimentari):

- per esercizi fino a 400 mq di SV: un posto auto ogni 30 mq. di SV o frazione;
- per esercizi da 400 fino a 800 mq. di SV: un posto auto ogni 18 mq. di SV o frazione;
- per esercizi da 800 a 1500 mq. di SV: un posto auto ogni 13 mq. di SV o frazione;
- per esercizi con oltre 1500 mq. di SV: un posto auto ogni 6 mq. di SV o frazione;
- relativamente agli **usi "b2.2a", "b2.3a" "b2.4a"**, i p.a. devono essere tutti di tipo P3;

- uso "b2.2na" (Medio-piccole strutture di vendita non alimentari), **"b2.3na"** (Medio-grandi strutture di vendita non alimentari), **"b2.4na"** (Grandi strutture di vendita non alimentari):

- per esercizi fino a 400 mq di SV: un posto auto ogni 40 mq. di SV o frazione;
- per esercizi da 400 fino a 800 mq. di SV: un posto auto ogni 25 mq. di SV o frazione;
- per esercizi da 800 a 1500 mq. di SV: un posto auto ogni 15 mq. di SV o frazione;
- per esercizi con oltre 1500 mq. di SV: un posto auto ogni 9 mq. di SV o frazione;
- relativamente agli **usi "b2.2na", "b2.3na"** "**b2.4na"**, i p.a. devono essere tutti di tipo P3;

- centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita dei prodotti alimentari, separatamente, la somma delle SV degli esercizi

per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi dei precedenti punti del presente prospetto.

- "b2.8" (Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso), **usi "c"** (Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili), **"d4"** (Attività di servizio all'agricoltura) **"d2.3"** (Attività di prima lavorazione, conservazione ed alienazione dei prodotti agricoli):

1 p.a. ogni 65 mq. di Sc, di cui la metà di tipo P3.

Per i Magazzini e depositi o attività commerciali all'ingrosso aventi una superficie complessiva maggiore di mq. 800, dovrà essere previsto almeno un parcheggio per gli autoarticolati di grandi dimensioni e tre per gli autocarri fino a 3,5t.

- "b4.3" (Attività culturali ad esclusione di quelle con finalità religiose, ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano):

il numero di p.a. più elevato fra i seguenti:

- 1 p.a. ogni 12 mq di Sc;

Tutti i posti auto devono essere di tipo P3.

- "b5.2" (Attività di interesse comune di tipo religioso), **"b5.3"** (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **"b6"** (Istruzione superiore e universitaria), **"b5.4"** (Attività di svago,riposo, esercizio sportivo):

1 p.a. ogni 50 mq di Sc, di cui almeno la metà di tipo P3.

- "e1" (Attività ricettive alberghiere), **"e2"** (Attività ricettive extra alberghiere) **"d3"** (Attività agrituristiche e per il turismo locale) **"e3"** (Campeggi e strutture ricettive all'area aperte) **"a2"** (Residenza collettiva);

1 p.a. per ogni posto letto.

Per tutte le attività del gruppo **"e"** (ad esclusione dell'uso **"e3"**) compreso l'uso **"d3"**, è ammesso 1 p.a. nella misura non inferiore a 30 mq di Sc, tutti di tipo P3.

- **"f5"** (Strutture a servizio della Pubblica Amministrazione, Sicurezza, Ordine pubblico, Protezione civile, stazione ferroviaria, attrezzature per la Difesa Nazionale):

1 p.a. ogni 65 mq di Sc. Tutti i posti auto devono essere di tipo P3.

Gli usi non rientrati nelle categorie di cui sopra sono esenti dalla dotazione minima di parcheggio (P2 e/o P3) prevista dal suddetto prospetto.

Art. 4.1.6 - ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI

1. Le zone per parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria comprendono le aree direttamente individuate dal RUE (esistenti o di previsione) di interesse generale necessarie per rendere organico, efficiente ed efficace il sistema della mobilità e degli spazi di sosta. Dette aree differiscono dai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria in quanto quest'ultime sono funzionali esclusivamente al nuovo insediamento e non assolvono a funzioni strategiche del sistema viario.
2. Usi ammessi.

   - **"f1.1"** Reti tecnologiche e relativi impianti, **"f1.3"** Impianti di trasmissione (via etere), **"f2.2"** Mobilità veicolare, **"b4.5"** Parcheggi pubblici in sede propria, **"f7"** Mercati ambulanti,

fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti, **"b2.5"**; Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche ed in mercati rionali.

- previa concessione del diritto di superficie e atto unilaterale d'obbligo:
  "b2.6" (Distribuzione carburanti per uso autotrazione), purché non interessante oltre il 15% della specifica area destinata a parcheggio pubblico, nonché **"b4.5"** (Attività di parcheggio pubblico in sede propria), purché in tal caso resti riservata all'uso pubblico una superficie almeno pari a quella della zona individuata dal RUE.

3. Indici e parametri d'intervento.
   - UF max per parcheggi pubblici: come definita dagli strumenti attuativi;
   - UF max = 1,0 mq/mq per la parte eventualmente destinata all'uso **"b4.5"** o a parcheggi privati pertinenziali.
4. Tipi d'intervento ammessi. Tutti.
5. Modalità di attuazione degli interventi. Strumento attuativo diretto, con atto unilaterale d'obbligo per gli usi **"b2.6"**, **"b4.5"** e per i parcheggi privati, o strumento urbanistico attuativo.
6. Requisiti ambientali. Ferme restando le disposizioni di cui alla Parte II, le sistemazioni a terra dovranno prevedere un congruo arredo verde, di norma non inferiore al 10% dell'area, anche con mediante la piantumazione di alberi d'alto fusto sia lungo il perimetro che all'interno dell'area.

Art. 4.1.7- CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI QUANTITÀ DI DOTAZIONI

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi con aumento di carico urbanistico (fatte salve eventuali norme specifiche contenute nel POC che prescrivano quantità differenti), devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le aree per attrezzature e spazi collettivi (mediante apposito atto valevole nei confronti dei terzi). Per quanto riguarda l'urbanizzazione delle suddette aree, viene fissata una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre in alcuni casi sono definite in dettaglio le quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione di interesse collettivo. Per quanto riguarda le suddette aree viene fissata una quantità minima di "VS" (Vedere pubblico attrezzato) che possono comprendere anche aree per i 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 VS per ogni 100 mq. di Sc interessata dagli interventi di NC, AM (qualora in misura superiore al 20%).
3. Negli interventi edilizi diretti (non compresi in PUA), NC, AM (nella misura superiore al 20%), ed in tutti i casi di aumento del carico urbanistico compreso il cambio d'uso, le quantità minime sono espresse in ragione della superficie utile:
   a) Per gli usi residenziali ed usi minori di servizio e produttivi ad essi associati, ovvero usi: **"a"** (Residenza), **"b2.1"** (Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato), **"b3"** (Attività produttive integrabili nel contesto urbano), **"b4.1"** (Studi professionali e piccoli uffici in genere):

solo nei casi di intervento con strumento attuativo diretto:

P1 = 13 mq per ogni 100 mq di Sc.

b) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri, ovvero usi: **“b1”**, **“b2.1”**,**“b2.2”**, **“b2.3”**, **“b2.4”**, **“b2.7”**, **“b4.2”**, **“b4.5”**, **“b4.6”**, **“b6”**, **“e1”**, **“e2”**, **“e3”**, **“a2”**:

- in ogni caso:
  - P1 = 40 mq per ogni 100 mq di Sc.
  - Sdt (superficie per dotazioni territoriali per ogni 100 mq di Sc.) = 60 mq, tutti per verde pubblico (V) o verde pubblico attrezzato (VS).

c) Per gli usi ricreativi e simili a forte concorso di pubblico, ovvero uso **“b4.3”**:

- in ogni caso:
  - P1 = 120 mq per ogni 100 mq di Sc.
  - Sdt (superficie per dotazioni territoriali per ogni 100 mq di Sc) = 80 mq, tutti per verde pubblico o verde pubblico attrezzato.

Per gli altri usi non sono richiesti specifici standard relativamente alla quota P1 ed Sdt.

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:

A / DA	**a,a2, b2.1, b3, b4.1,**	**b1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.7 b4.2, b4.3, b4.4, b4.5, b4.6,b6,e1,e2,e3**	**c1, c2, c3, c5, b2.8**
a,a2, b2.1, b3, b4.1, d1,	NO	SI	NO
b1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.5, b2.7,b4.2, b4.3, b4.4, b4.5,b6, e1, e2, e3	NO	NO	NO
c1, c2, c3, c5, b2.8	SI	SI	NO
d2, d3,d4,d5	SI	SI	SI

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

5. **Negli interventi edilizi compresi 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, in quantità pari o superiori alle seguenti, ogni 100 mq. di Sc:

a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi: a, b2.1, b3, b4.1;

P1 = 13 mq

Sdt = 87 mq, di cui almeno 54 mq per verde pubblico (V) o verde pubblico attrezzato (VS), secondo quanto specificato nel POC e nelle norme del relativo ambito;

b) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili:b1, b2.1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.7, b4.2, b4.3, b4.5, b6, e1, e2, e3:

P1 = 40 mq.;

Sdt = 60 mq.

c) per i grandi attrattori di pubblico (usi b4.3):

P1 = 120 mq

Sdt = 80 mq, tutti per verde pubblico o verde pubblico attrezzato.

d) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c2, c3, c5, b2.8):

P1 = 5% della ST.

Sdt = 10% della ST, da utilizzarsi per verde pubblico o attrezzature pubbliche di interesse comune, secondo quanto specificato nel POC e nelle norme del relativo ambito;

e) Per gli usi: b2.6, b2.5, b4.5, b5, c4, d, f non sono richiesti specifici standard.

6. In sede di POC sono definite nel dettaglio le aree Sdt ed il loro grado di urbanizzazione, precisando se ed eventualmente in quale misura deve essere obbligatoriamente prevista una quota di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
7. Qualora un Piano Urbanistico Attuativo consenta destinazioni d'uso che richiedono standard urbanistici differenti, lo stesso deve obbligatoriamente fissare la quota massima di Su che potrà essere destinata ai singoli usi. Il PUA deve inoltre indicare in dettaglio per ogni singolo uso la relativa quota di standard urbanistico che dovrà essere obbligatoriamente realizzata e ceduta all'amministrazione comunale. In ragione di quanto sopra, qualsiasi titolo edilizio abilitativo che risulti essere anche solo parzialmente inottemperante delle suddette disposizioni è da ritenersi nullo a tutti gli effetti di Legge.

Art. 4.1.8- 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 qualsiasi altra opera o impianto di urbanizzazione primaria ad esclusione delle opere di urbanizzazione eventualmente presenti nel sottosuolo.
2. Le aree per i parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; e devono prevedere posti auto disposti a pettine fatto salvo le disposizioni degli Uffici comunali competenti in materia.
3. Le aree VS, salvo diversa indicazione del POC, devono essere attrezzature per la fruizione di tutti gli utenti; essa può essere destinata all'attività di riposo, ricreazione, gioco e comprende gli eventuali percorsi pedonali e ciclabili che ne garantiscono l'accesso.
4. Non sono computabili come VS le aiuole e le alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché quelle di ambientazione stradale e le fasce di rispetto stradale (per tutta la profondità della fascia di rispetto stradale). Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche non computabili per tale fine.
5. Il POC può prevedere una diverso grado di urbanizzazione delle aree VS nel caso in cui essi insistano in ambiti da destinare a particolari edifici di interesse pubblico.

6. Negli interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui al presente articolo, devono essere dettagliatamente individuate nel progetto. E' altresì obbligatorio effettuare la computazione metrica estimativa del suddetto standard secondo i prezzi indicati dalla Camera di Commercio di Bologna dell'ultimo semestre. Successivamente alla loro realizzazione e collaudo le stesse devono essere obbligatoriamente cedute al Comune entro sei mesi dalla fine dei lavori. Il soggetto attuatore si impegna formalmente nei confronti dell'Amministrazione comunale a realizzare le suddette opere mediante la redazione di un Atto Unilaterale d'obbligo registrato presso la Conservatoria degli atti immobiliari. Il ritiro del permesso di costruire sarà subordinato alla presentazione dell'Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato.
7. Le suddette aree sono di norma da reperire nell'ambito del lotto di intervento; è altresì ammessa la realizzazione delle stesse in ambiti diversi esclusivamente qualora l'Amministrazione comunale mediante un proprio atto deliberativo disponga diversamente nell'interesse della collettività.

Art. 4.1.9- CESSIONE DI AREE DA ADIBITE A P1 E CASI DI MONETIZZAZIONE

1. Nei casi in cui gli interventi diretti non siano programmati dal POC o risultino all'interno dei centri storici, del territorio urbano consolidato o ricadano in ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della realizzazione e cessione delle aree da adibire a P1, può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla relativa deliberazione comunale riferita agli oneri di urbanizzazione.
2. L'eventuale deroga alla monetizzazione o alla realizzazione degli standard inerenti i parcheggi pubblici P1 (che deve essere ottenuta prima del ritiro del titolo edilizio abilitativo) è ammessa a condizione che si consegua con esito favorevole il parere dei Servizi Comunali interessati, e previa acquisizione (con esito favorevole) del parere della Giunta Municipale.
3. 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, ed a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
4. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC, laddove sia prescritta la cessione di aree si applica sempre la monetizzazione degli standard.
5. In qualsiasi contesto urbano, si applica la monetizzazione degli standard qualora la dotazione prevista di P1 risulti complessivamente inferiore a mq. 200.
6. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere finalizzati alla realizzazione di parcheggi pubblici da parte del Comune, secondo la programmazione

prevista dal POC, alla manutenzione delle dotazioni preesistenti, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici.

7. Per la determinazione del contributo corrispondente alla monetizzazione si rimanda all’ALLEGATO B del RUE.

CAPO 4.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

Art. 4.2.1 - 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 é disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde oggi costituito dall'ALLEGATO E del RUE. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Il presente allegato dispone in merito agli aspetti relativi alla salvaguardia e formazione del verde nell'ambito degli interventi edilizi.
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, sempre che non costituiscano pericolo per persone e/o cose.
4. I procedimenti di autorizzazione all'abbattimento di alberi e di sanzionamento di abbattimenti non autorizzati sono disciplinati dallo specifico ALLEGATO E del RUE.
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 Servizio Politiche Ambientali, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
7. Fatti salvi gli interventi per i quali il POC prescriva espressamente la Superficie Permeabile minima in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale e la relativa dotazione minima di alberi e arbusti da impiantare, negli interventi edilizi diretti di NC, DR, AM disciplinati dal RUE deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria, riducibile al 20% 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:
   - A = 2 alberi ad alto fusto ogni 100 mq;
   - Ar = 4 arbusti ogni 100 mq;
   - Se l'area è inferiore a 100 mq: almeno un albero ad alto fusto ed essenze arbustive.
9. Le disposizioni di cui ai due commi precedenti sono derogabili negli interventi nel centro storico.
10. 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).

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. 4.2.2 – 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 4.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 4.3.1 - DISCIPLINA DELLE ZONE DESTINATE A SEDE STRADALE E/O FERROVIARIA

1. Usi ammessi. b4.5, f1, f2 e f7 nonché il commercio su aree pubbliche e i distributori automatici (di merci o servizi) sulla base di specifici provvedimenti comunali;
   l'uso b2.6 è disciplinato dal successivo art. 4.3.5.
   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. 4.3.2 - 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, 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 ciglio o piede della scarpata ferroviaria.
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, f2, f6, b4.5**, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso **b2.6** nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 4.3.5.
   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. 4.1.7;
   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. 4.1.7.

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 e previo 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 b2.6 (Distribuzione carburanti per uso autotrazione) sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 4.3.5.

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. 4.3.3 - 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.
2. Le caratteristiche tecniche delle strade urbane di previsione dovranno rispettare le disposizioni, e in particolare le sezioni minime prescritte con apposito Regolamento dal Servizio Lavori Pubblici. (Allegato C);

Art. 4.3.4 – 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 la raccolta differenziata dei 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. 4.3.5 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

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

   Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 4.3.1, negli ambiti specializzati per attività produttive, nonché nel territorio rurale in fregio alle strade provinciali;

   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,
   - aree ad alta probabilità di inondazione,
   - zone di tutela della struttura centuriata,
3. <u>Impianti preesistenti.</u> Per gli impianti di distribuzione preesistenti considerati compatibili dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario possono attuarsi tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui ai commi seguenti, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono. Per quelli non compatibili ,dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario, sono ammessi esclusivamente interventi di MO e MS.
4. <u>Parametri edilizi</u>
   - UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
   - H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
   - Spmin=20%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 di cui al presente articolo, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari: attività di commercio al dettaglio di vicinato (b2.1), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 11/2/1998 n. 32, pubblici esercizi (b2.7); servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (b3.2); il servizio di lavaggio veicoli può essere ammesso in aree idonee ad ospitare distributori di carburante anche in forma autonoma in assenza di distributore.
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.
8. 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. 4.3.6 – STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16.
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.

Art. 4.3.7 - 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 sdrucciolevole.
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 r elativo regolamento di esecuzione-D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i. e sottoposte al parere de l Comando Comunale dei Vigili urbani.
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 2m.
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.
9. Per le specifiche tecniche di piste ciclabili e percorsi pedonali si fa riferimento all'ALLEGATO C.

Art. 4.3.8 - PASSI CARRAI E USCITE DALLE AUTORIMESSE

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.
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.5 dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita,

fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali (tipo F), nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.

5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale 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 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE. 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: tombinamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls. o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività corredata da idonea documentazione.
8. L’apertura di nuovi passi carrai sulle strade pubbliche comporta l’obbligo di conseguire con esito favorevole il parere del Corpo di Polizia di Municipale. L’acquisizione del suddetto compete allo Sportello Unico dei Servizi Territoriali.
9. Successivamente all’esecuzione delle opere previste per l’apertura del passo carraio è obbligatorio richiedere allo Sportello Unico dei Servizi Territoriali il cartello identificativo del passo carraio.

Art. 4.3.9 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, si applica in via transitoria la classificazione stabilita dal PSC, rimandando all’art. 5.8 dellee Norme del PSC.

CAPO 4.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 4.4.1 – 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.

Art. 4.4.2 - ELETTRODOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA

1. Ai fini dell'applicazione della L.R. 30/2000 nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/5/2001, le Tavole 1.n del RUE individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione).
2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata nelle medesime Tav. 1.n del RUE una "fascia di attenzione", di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,5 micro-tesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata.
3. Per le parti in cui i suddetti elettrodotti attraversano il territorio urbanizzato ovvero aree ricomprese in PUA già approvati, sono indicati inoltre i limiti di una fascia di attenzione più ristretta, di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di cautela definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,5 micro-tesla.
4. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate fasce di attenzione in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.
5. In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico dettate dalla citata legge regionale, si devono intendere di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva applicativa in relazione alla tipologia di linea: terna singola, terna doppia ottimizzata, terna doppia non ottimizzata. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali validate dall'ARPA che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 (ovvero 0,5 ove ammissibile) micro-tesla misurato al ricettore. Anche nel caso di più linee affiancate, la fascia di attenzione indicata in planimetria deve essere considerata come indicativa e potenzialmente sottostimata, pertanto, nel caso di interventi in prossimità, il

perseguimento dell'obiettivo di qualità deve essere attestato sulla base di prove strumentali validate dall'ARPA.

6. Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle Tavole 1.n 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.
7. All'interno delle fasce di attenzione come sopra individuate o modificate, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L.R. 31/10/2000, n. 30, alla relativa Direttiva per l'applicazione, emanata dalla G.R. il 20/05/2001, con deliberazione n. 197 e s. m., ed altresì alla L. 22/02/2001, n. 36 e al D.P.C.M. 08/07/2003.
8. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
9. 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.
10. Per ogni richiesta di permesso di costruire o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla LR. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 5 e 6. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di determinazione della misura di quest'ultima da parte della Direttiva regionale, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato e validate dall'A.R.P.A.

Art. 4.4.3 - GASDOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA

1. Nelle Tavole 1.n 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 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. 4.4.4 - DEPURATORI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO

1. Nelle Tavole 1.n 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; oggi D.Lgs 152 del 1999.
2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, DR, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

Art. 4.4.5 - IMPIANTI FISSI DI EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA

1. La localizzazione di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva è condizionata al rispetto delle norme di cui alla L.R.30/2000 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico" e della relativa Delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive modificazioni e integrazioni.
2. La localizzazione di detti impianti è inoltre subordinata al rispetto del Piano Provinciale di Localizzazione dell'emittenza radio e televisiva (PLERT) approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 87 del 4 dicembre 2007 sia per quanto concerne le linee guida per l'integrazione paesaggistica, sia per quanto attiene la compatibilità dei siti e le azioni stesse del Piano (PLERT).
3. 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 al Titolo II del PSC.
4. Successivamente alla presentazione di un permesso di costruire per la realizzazione di un stazione per l'emittenza radio e televisiva l'Amministrazione Comunale può proporre siti diversi da quelli indicati dal gestore del servizio affinché tali siti siano accorpati e localizzati

Art. 4.4.6- IMPIANTI FISSI DI COMUNICAZIONE PER LA TELEFONIA MOBILE

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

- nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
- sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
- nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui al Titolo II del PSC.

3. Nel rispetto delle limitazioni e dei divieti di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è ammissibile in tutte le zone del territorio comunale in quanto, detti impianti sono assimilabili alle opere di urbanizzazione ed erogano un servizio di pubblica utilità.
4. Gli impianti di telefonia mobile e di emittenza radio-televisiva sono soggetti alle valutazioni preventive dell'Arpa e dell' Ausl in merito all'inquinamento elettromagnetico, e devono essere monitorati.
5. Successivamente alla presentazione dei programmi annuali per la telefonia mobile, l'Amministrazione Comunale può proporre siti diversi da quelli indicati dal gestore del servizio affinché tali siti siano accorpati e localizzati.

Art. 4.4.7– 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 del PSC e che sono disciplinati dalle norme di tutela di cui agli artt. 2.9 e 2.10 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 4.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO

Art. 4.5.1 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue".
2. 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. ovvero dall'Ente Gestore del Servizio a ciò delegato. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciate 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.

Art. 4.5.2 - RIUTILIZZO DI TERRE E ROCCE DI SCAVO NON CONTAMINATE

1. I progetti che prevedano operazioni di riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate ai sensi del D.Lgs. 152/2006, qualora non siano sottoposti a valutazione di impatto ambientale, devono essere approvati dal Comune, previo parere dell'ARPA che verifica che le operazioni previste non determinino un peggioramento delle condizioni ambientali presenti sul sito interessato al riutilizzo.

Art. 4.5.3 – TUTELA DAL RISCHIO AMIANTO

1. In tutti i casi in cui si preveda di operare interventi edilizi su costruzioni ove siano presenti manufatti contenenti amianto, il proprietario dovrà attuare il programma di controllo e manutenzione di cui al punto 4 del D.M. 06/09/1994.
2. I metodi di bonifica dei materiali contenenti amianto sono:
   a) la rimozione ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 277/1991;
   b) la sovracopertura;
   c) l'incapsulamento ai sensi del D.M. 20/08/1999.

Art. 4.5.4 – SMALTIMENTO DEI RIFIUTI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. I rifiuti derivanti dalle attività di demolizione, costruzione, nonché i rifiuti pericolosi che derivano dalle attività di scavo dovranno essere smaltiti, secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. 05/02/1997 n. 22 e dall'Accordo di programma per il recupero dei residui da costruzione e demolizione nella Provincia di Bologna approvato dalla Giunta Provinciale con Deliberazione Prot. n. 104635/2001 del 25/07/2001 e successivamente integrato con Delibera n. 90 del Consiglio Provinciale del 23/07/2002;
2. E' vietato l'abbandono o la combustione dei rifiuti derivanti dalle attività di cui al comma precedente.

Art. 4.5.5 - PERMEABILITÀ DEI SUOLI

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime previste dalle Norme di Attuazione del PRG vigente.
2. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una fascia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto tale condizione estesa al fine di indirizzo anche ai posti auto privati

CAPO 4.6 – CIMITERI

Art. 4.6.1 - CIMITERI

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: **f4**; è ammesso inoltre il commercio su aree pubbliche (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. 4.6.2 – 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, del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, della Legge 166/2002 e della LR 19/2004 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.

PARTE V
REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA
DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 5.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI

Art. 5.1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nella città storica 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 alla città storica, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc).
2. Costituiscono il centro storico, i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono assimilati alla città storica i tessuti di formazione recente a cui si riconosce il valore di testimonianza culturale.
3. Ai sensi del PSC, nel comune di Molinella si considera centro storico quello individuato nella tavola n°3 del RUE.
4. Nel centro storico il RUE persegue la conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono i differenti tessuti urbani; persegue inoltre la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici favorendone peraltro l'adeguamento tecnologico in forme compatibili con la rispettiva categoria di tutela.
5. 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
6. La disciplina particolareggiata del RUE riguardante la città storica è costituita:
   - dalla Tav. 3 del RUE;
   - dalle norme del presente Capo del RUE.
7. Per gli immobili tutelati a norma del D.Lgs. n. 42/204 Parte seconda Titolo I° possono essere ammessi anche interventi non pienamente rispondenti ai criteri di cui agli articoli seguenti purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza.
8. 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.

9. Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente le aree espressamente individuate nella Tav. 3 del RUE come “porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell’ART. A-7 della L.R. 20”, nei limiti stabiliti da specifiche disposizioni del POC.

Art. 5.1.2 – UNITÀ DI INTERVENTO E MODALITÀ DEGLI INTERVENTI DIRETTI NEL CENTRO STORICO

1. Definizione.
   Per “***Unità minima d'intervento***” si intende il complesso dei corpi di fabbrica individuati nella fattispecie dall’edificio, dalla corte e dalla pertinenza, distinguibile da quelli adiacenti, nonché delle aree scoperte ad essi collegate, le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, morfologico, tipologico, ecc.
2. Per il centro storico di Molinella si individuano nella Tav. 3 i perimetri di tutte le “*Unità minime d'intervento*”. La correzione del perimetro di tali unità ivi individuate è possibile, previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di cui al Capo 6.1, a seguito di presentazione di adeguata e comprovata documentazione e motivazione.
3. Salvo le eccezioni di cui ai commi seguenti, per ogni tipo di intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso negli edifici o nelle aree libere (o che tali debbono tornare) facenti parte dell’ unità minima d'intervento, è prescritta la presentazione di un titolo edilizio abilitativo che sia condiviso da tutte le proprietà facenti parte della stessa unità minima di intervento.
4. Ogni intervento eseguito sulle singole proprietà non dovrà compromettere in alcun modo l'unitarietà dell'unità minima di intervento e non dovrà in alcun modo modificate le parti comuni o le superfici libere dell'unità minima stessa.
   Il livello minimo di tali interventi è riferito in questi casi alla suddivisione della proprietà o all'individuazione, all'interno del complesso dell'unità minima, dei singoli corpi di fabbrica, individuabili rispetto a quelli adiacenti attraverso i parametri dell'unità di volume edificato, dell'unità morfologica dell'edificio e delle sue componenti (prospetti, parti comuni) e delle delimitazioni catastali storiche. Gli elaborati di rilievo dovranno comunque, anche in questo caso, essere estesi all’unità minima di intervento.
5. Il progetto relativo al singolo intervento dovrà verificare che le soluzioni progettuali adottate sulla porzione di fabbricato in rapporto all'intera unità minima di intervento, siano rispettose delle finalità e prescrizioni della corrispondente categoria di tutela.
6. Va posta comunque la massima attenzione alla salvaguardia e alla riqualificazione degli spazi liberi interni (cortili, giardini, cavedi, ecc.); a tal fine ogni progetto deve essere accompagnato da adeguato rilievo e da specifiche disposizioni progettuali riguardo alla sistemazione di tali spazi (pavimentazioni, essenze arboree, ecc.).

7. Per "***superfetazione***" si intende ogni manufatto o construzione che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità minima di intervento, determinandone una dequalificazione dell'organismo edilizio in termini igienici. Le superfetazioni comprendono, quindi, qualsiasi manufatto a carattere precario o comunque non assimilabile nelle strutture ad un edificio di civile abitazione e che occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

Art. 5.1.3 – CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio. Ferme restando le specifiche possibilità di interventi programmabili con il POC ai sensi del PSC, 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 Molinella e delle frazioni, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto all'attribuzione alle diverse unità minime di intervento o ai diversi corpi di fabbrica di una determinata categoria e sottocategoria di tutela, determinata sulla base di elementi di qualità specifica forniti da ricerca storica, di qualità morfologica e tipologica e del valore relazionale con il tessuto circostante.

   I tipi di intervento effettuabili, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela nei commi che seguono.

   Nei nuclei storici sugli edifici a cui non sia stata attribuita una specifica categoria di tutela sono ammessi tutti i seguenti tipi di intervento edilizio: MO, MS, RRC, RT,RS
2. **Categoria di tutela A1**: riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

   - 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 MO, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità minima di intervento, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

   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 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;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti.

Tipi di intervento. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono:

- **MO** e **RS**;
- **D** limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.

L'intervento **RS** può dare luogo ad incrementi della sagoma rilevata in sito al momento dell'intervento edilizio, 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.

L'intervento **RS** è comunque condizionato al rispetto dei criteri di cui sopra, e si configura esclusivamente nell'eventuale spostamento della quota dei solai, e non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele.

3. **Categoria di tutela A2**: 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 perchè 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.

4. **Sottocategoria di tutela A2.1**:

riguarda 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.

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.).

Tipi di intervento: I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: **MO; MS; RRC, CD** e **RS**; nonché **D** limitatamente alle superfetazioni.

L'intervento **RS** è comunque condizionato al rispetto dei criteri di cui sopra, e si configura esclusivamente nell'eventuale spostamento della quota dei solai, e non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele.

5. **Sottocategoria di tutela A2.2:** riguarda le unità edilizie che, pur in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno 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;

   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, ivi compresi i balconi impropriamente aggiunti alla struttura originaria;

   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.);

   Tipi di intervento. I tipi di intervento effettuabili sono: **MO; MS; CD; RRC; RS**; nonché **D** limitatamente alle superfetazioni L'intervento **RS** è comunque condizionato al rispetto dei criteri di cui sopra, e si configura esclusivamente nell'eventuale spostamento della quota dei solai, e non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele.

6. **Sottocategoria A2.3:** riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria,

individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità:

Il ripristino di un'edificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari.

il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

I tipi di intervento effettuabili sono: **MO, MS, RRC RT**, **CD**, nonché **D** limitatamente alle superfetazioni

7. **Sottocategoria di tutela A2.4**: 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.

   Tipi di intervento. I tipi di intervento effettuabili sono:

   a. **MO, MS, D**;
   b. Tutti gli interventi limitatamente a :
      1. costruzioni interrate,
      2. manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni e simili),
      3. infrastrutture;
      4. impianti (piscina);

8. **Sottocategoria di tutela A2.5** (ovvero "recupero e risanamento delle aree libere"): comprende le unità fondiarie storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.

   Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano.

   I tipi di intervento effettuabili sono: **RAL**. Sono ammessi inoltre tutti gli altri interventi limitatamente a: costruzioni interrate, manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni.....), infrastrutture. Fino all'attuazione di detto intervento sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi **MO, MS**

   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

   Gli edifici urbanisticamente incongrui che ricadono in queste aree storicamente libere, potranno essere oggetto di specifici programmi di demolizione e rilocalizzazione delle relative cubature programmabili in sede di POC. Tali interventi sono tesi a valorizzare gli aspetti urbanistici ed architettonici dell'ambiente anche mediante l'eliminazione di opere incongrue

esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

9. **Categoria di tutela A3**: Comprende le unità edilizie che presentano alcune caratteristica di pregio storico ambientale e risultano compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. In relazione alle caratteristiche costitutive degli immobili e al loro stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie:
10. **Sottocategoria di tutela A3.1**: riguarda le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterni o interni, ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originale. Riguarda inoltre edifici di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, di tipologia non abitativa (stalle, fienili…), ancora in tutto o in parte conservati nel loro assetto originario, che, per essere recuperati a nuovi usi, richiedono una riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- la conservazione degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali;
- il restauro e il ripristino di fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico in particolare deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;
- 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 e impianti;

b) l'utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti; 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, con esclusione di terrazzini incassati e di abbaini sopraelevati e l'inserimento di elementi impiantistici volti al recupero dell'energia solare.

c) per gli edifici rurali a tipologia non abitativa 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 non è ammessa la tamponatura degli eventuali porticati;

Tipi di intervento. Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: **MO; MS; RRC; RS, CD.** L'intervento **RS** è comunque condizionato al rispetto dei criteri di cui sopra, e si configura esclusivamente nell'eventuale spostamento della quota dei solai, e non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele.

11. **Sottocategoria di tutela A3.2**: riguarda l'edilizia che pur presentando rilevanti elementi di alterazione mantiene, per la sua ubicazione, per le caratteristiche dei lotti e per la conformazione delle unità edilizie adiacenti, la continuità con il tessuto edilizio originario.
    Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la demolizione e ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici con allineamenti e numero dei piani edificabili ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria, con un Uf non superiore a quello preesistente.
    Gli interventi devono essere finalizzati al rafforzamento dei caratteri di compatibilità col contesto storico-ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali e dei colori;
    Tipi di intervento.:I tipi di intervento effettuabili sono: **MO, MS, RC, DR, RS, D.**

Art. 5.1.4 – DESTINAZIONI D'USO E CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

1. Disposizioni generali. Nella Tav. 3 del RUE ad ogni Unità minima di intervento (UMI) è attribuita una determinata "Categoria di tutela" e una determinata " classe di destinazione d'uso". I principali elementi costitutivi della tipologia edilizia facente parte dell'UMI sono: l'accesso-androne, la scala, la corte, i corpi secondari, gli elementi di collegamento, gli ambienti interni e la forma del lotto.
2. Le "classi destinazioni d'uso" ammesse per ogni UMI sono specificate nei commi seguenti in funzione dell'appartenenza alle categorie di tutela individuate nella Tav.3.
3. A prescindere dalle categorie di tutela valgono comunque le seguenti disposizioni generali:
    - Nell'ambito degli usi esistenti sono comunque consentite le modifiche necessarie per gli adeguamenti igienico-sanitari e finalizzati alla sicurezza, anche con l'utilizzo di superfici al piano superiore o inferiore.
    - I locali al piano terra, rialzato o mezzanino attualmente destinati a residenza e a servizi della residenza (cantine, depositi, ecc.) possono essere utilizzati oltre che come residenza anche per attività commerciali, artigianali, studi professionali e garage secondo le prescrizioni dei successivi paragrafi.
    - I locali posti al piano seminterrato ed interrato possono essere adibiti a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori. Qualora possano essere rispettati i requisiti igienici e di sicurezza possono anche essere utilizzati come estensione di attività commerciali e pubblici esercizi posti al piano soprastante.
    - La previsione di nuovi esercizi commerciali o pubblici esercizi può essere effettuata solo sui vani prospettanti strade e piazze pubbliche e sui percorsi pedonali di cui possa essere garantito l'uso pubblico.
    - I locali utilizzati per attività non residenziali alla data di adozione del Piano, potranno essere destinati a residenza e ad attività non residenziali secondo le prescrizioni delle presenti norme.
    - Nel caso di locali non utilizzati o comunque dismessi sono ammessi gli usi previsti dalle presenti norme o dall'ultima attività svolta che sia effettivamente documentabile.
    - sono comunque ammessi, per pubbliche finalità, gli usi: **f2.2**, **f1.3**, nonché sulla base di specifiche ordinanze, **f7**.

4. Per gli edifici ricompresi nei nuclei storici ai quali non è stata attribuita una classificazione tipologica si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati.
5. Autorimesse. Coerentemente ai criteri previsti dalle rispettive categorie di tutela e nel rispetto dei valori tipologici e storico-morfologici, è consentita, nelle UMI, la creazione di adeguati posti macchina, al servizio delle abitazioni. Tali posti macchina debbono preferenzialmente collocarsi nelle aree libere interne.

   In ogni caso le autorimesse debbono essere realizzate con opportuni adeguamenti ai valori storici da preservare anche mediante lo studio delle forme, delle aperture e dei materiali (anche dei serramenti) di facciata dell'edificio di appartenenza.

   Non è ammessa la trasformazione in autorimesse di vani a piano terra attualmente destinati a esercizi commerciali o pubblici esercizi.

   Vanno conservati all'uso di autorimessa pertinenziale i locali così utilizzati alla data di adozione del RUE, salvo quelli compresi entro superfetazioni o altre costruzioni da demolire. E' ammessa una diversa utilizzazione solo per quelli che risultano in esubero rispetto alle dotazioni di parcheggi privati di cui all'Art.4.1.3.

   Ferme restando le disposizioni di cui al precedente punto, negli interventi diversi da MO e MS, relativi ad unità edilizie comprese nella categoria di tutela A3, vanno soddisfatte le dotazioni di parcheggi privati solo con riferimento alle eventuali unità immobiliari aggiuntive, secondo le quantità e modalità di reperimento stabilite dall' Art.4.1.3 e suguenti, e considerando l'intera dotazione in forma di parcheggi di tipo P2.
6. Usi ammessi. Con apposita simbologia nelle planimetrie del RUE sono indicati i raggruppamenti di usi ammessi all'interno di ciascuna unità minima di intervento, per i quali valgono le seguenti corrispondenze, con riferimento alla casistica degli usi di cui agli articoli precedenti e fermo restando che in tutte le destinazioni è sempre ammesso anche l'uso **f1.1**, con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/AM:

Destinazione	***Usi***
U0	f2.2, b4.5, f7;
U0.1	b4.5
U1	a1, a2, b4.1
U2	b1,b2.1,b2.7,b3.1,b4.1,b4.2,b4.4,b5.1,b5.3,b6,e1,f5
U3	l'insieme delle destinazioni di tipo U1 e U2;
U4	l'insieme delle destinazioni di tipo U1 e U2, ma con possibilità di interessare con gli usi b1, b2.1, b2.7, b3.1, b4.2 soltanto i piani terra degli edifici;
U5	b2.7, e1;
U6	b2.7, b4.2, b4.3, b5.1;
U7	servizi pubblici e sociali di base, così suddivisi
	U7.1: usi b5.1;
	U7.2: usi b5.2
	U7.3: usi b5.3;
	U7.4: usi b5.4, f2.2 limitatamente a piazze e spazi pedonali pubblici e di uso pubblico in genere, f7;
U8	attrezzature pubbliche di interesse generale: b4.4, b5.1, b5.4, b6, f5;
U9	verde privato, consistente in sistemazioni a parco o giardino con impermeabilizzazione del suolo limitata allo stretto indispensabile per i percorsi; corti private di uso comune e realizzazione di impianti quali piscine; autorimesse e accessori della residenza, limitatamente agli spazi così utilizzati alla data di adozione delle presenti Norme.

L'intervento CD è sempre ammesso fra gli usi appartenenti alla medesima destinazione come sopra definita, nonché da usi diversi verso gli usi ammessi nell'ambito della destinazione dell'unità minima di intervento.

7. Dell'insieme degli usi dei gruppi "a" e "b" di cui all'art.1.2.10, in essere alla data di adozione delle presenti Norme, è comunque ammesso il mantenimento, anche se non richiamati al comma precedente o presenti in modi difformi da quelli ivi indicati.
8. Per tutti gli edifici soggetti a categoria di tutela A1 o A2 l'ammissibilità degli usi di cui ai commi precedenti deve essere verificata anche in relazione all'attitudine dell'edificio, o delle parti di edificio interessate, ad accogliere il nuovo uso nel rispetto delle sue caratteristiche

tipologiche e distributive; eventuali utilizzazioni, pur considerate ammissibili in generale, che comportassero modifiche rilevanti all'organizzazione spaziale e distributiva originale dell'edificio, sono da considerare incompatibili. Per tale giudizio il Sindaco si avvale del parere della C.Q.A.P.

Art. 5.1.5 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI.

1. Per le unità edilizie comprese nelle categorie di tutela A1, A2 e relative sottocategorie e A3.1 vanno osservate le seguenti ulteriori prescrizioni esecutive degli interventi ammessi:
    a) i rapporti esistenti fra superfici illuminanti e ventilanti e superfici dell'ambiente dovranno essere conservati, anche se non raggiungono i minimi prescritti per le nuove costruzioni, salve restando le loro possibilità di miglioramento derivanti dalle modifiche delle aperture consentite dalla specifica categoria di tutela;
    b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno perseguire le finalità ed utilizzare gli accorgimenti propri della categoria e sottocategoria di tutela assegnata all'unità edilizia.
    c) per l'illuminazione dei sottotetti di altezza rispondente ai requisiti di abitabilità è ammessa la formazione di lucernai, purchè nel caso degli edifici compresi nelle categorie di tutela A1 e A2.1 non ne siano interessate le falde prospicienti lo spazio pubblico. Tali lucernai sono ammessi fino al raggiungimento di una superficie finestrata pari a 1/15 della superficie di pavimento dei locali sottostanti, sempreché non ne risulti pregiudicata l'omogeneità formale complessiva della copertura;
    d) sono ammesse nuove aperture di vetrine e accessi di negozi solo nelle unità edilizie in cui tali interventi si configurano come riordino o riposizionamento di aperture e accessi esistenti incongrui, funzionale al recupero di una più armonica partitura della facciata, o come ripristino di aperture e accessi preesistenti ancora riconoscibili nelle attuali partiture delle facciate, o desumibili da specifiche fonti iconografiche (antichi disegni, fotografie, ecc.). Tali aperture dovranno trovare opportuna fattibilità con denuncia di deposito sismica. Nelle unità comprese nella categoria di tutela A1 è ammesso solo il ripristino di aperture e accessi preesistenti. Non sono soggette alle limitazioni di cui sopra le unità edilizie comprese nella sottocategoria di tutela A3.1, nè i fronti interni delle unità edilizie comprese nelle sottocategorie di tutela A2.2 e A2.3, fermo restando che tali aperture dovranno in ogni caso inserirsi armonicamente nella partitura della facciata;
    e) per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali ed originali, in particolare dovrà escludersi l'uso di: intonaci plastici; rivestimenti di qualsiasi materiale, ivi compresi serramenti di vetrine; bancali, stipiti o zoccolature in lastre in marmo; manti di copertura in tegole marsigliesi o olandesi, tegole di cemento, lamiera. La realizzazione di infissi dovrà essere preferibilmente in legno verniciato con tinta coprente; è ammesso inoltre l'uso di

altre soluzioni con tinte da specificarsi in sede di progetto, che saranno valutate dalla CQAP;

f) la sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici e decorativi irrecuperabili, quali portali, cornici, mensole, davanzali, modanature, rilievi marcapiano, dovrà essere effettuata con materiali e tecnologie di lavorazione in uso nella tradizione locale e riprodurre le soluzioni preesistenti;

g) Nelle unità edilizie, o loro parti, con tipologia di servizi rurali a "edificio isolato per stalla/fienile", "casella" o "edificio rurale unitario per abitazione e stalla/fienile", e ricomprese nelle categorie di tutela A2 e A3.1, sono comunque ammessi gli interventi integrativi previsti per le medesime tipologie all'Art. 2.1.11, delle presenti Norme, nel rispetto delle condizioni esecutive ivi stabilite.

Art. 5.1.6 - Criteri GENERALI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI TUTELATI

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal PSC e dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale.
2. Materiali ed elementi costruttivi.

   Negli edifici di categoria A1, A2 e A3-1, 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 restauro scientifico) 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 A1 e A2, 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 A3 è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne (fra cui il legno lamellare), ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.
4. Coperture. Negli edifici di categoria A1, A2 e A3 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 A3 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. Negli edifici di categoria A1, A2 e A3 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 cortili interni, a condizione che esso, attraverso soluzioni di prevalente trasparenza, non pregiudichi le caratteristiche architettoniche rilevanti delle facciate.

6. Aperture. Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela A1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati. Negli altri fronti degli edifici delle categorie A1, A2 e A3, 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.A.P.

   E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto non presenti nell'assetto originario della facciata, mentre sono ammessi interventi di limitato effetto sulla tipologia edilizia quali pensiline, pergolati o tettoie, se valutati positivamente dalla CQAP.

7. Aperture sul piano di falda. Negli edifici di categoria A1, A2 e A3-1 e A3-2 non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.
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.

   - Negli edifici in categoria di tutela A1, 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 A1, A2 e A3, 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.

   - In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della CQAP. 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. Si rimanda inoltre al rispetto di quanto stabilito dall'art.5.1.6 delle presenti Norme.
9. Serramenti esterni. Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni si dovrà mantenere invariata la forma, la lavorazione, ed i materiali, uniformando i serramenti se di foggia diversa, per tutta l'unità di prospetto. I serramenti esterni dovranno essere di norma del tipo persiana alla fiorentina o con doghe chiuse (scuroni) realizzati in legno, dipinti con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei colori tradizionali: verde, marrone, avorio e grigio,diversificati nelle varie tonalità. La colorazione dovrà essere omogenea su tutta la facciata. Non è consentito l'utilizzo di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, di veneziane esterne, di serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno e di serramenti ad anta asimmetrica. Sono fatti salvi i casi di edifici novecenteschi in cui tali materiali risultano presenti nel progetto originario. Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato è prevista la rimozione degli infissi incongrui, da sostituire con infissi tradizionali.
10. Serramenti interni delle finestre. Gli infissi interni delle finestre dovranno essere in generale a doppia anta; usando un materiale congruo e di colore avorio, grigio o marrone diversificati nelle varie tonalità, ricalcando preferibilmente le preesistenze documentabili. Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato, i serramenti interni delle finestre, ad eccezione del

piano terra, dovranno essere omogenei, per forma e colorazione. Non è consentito l'utilizzo di doppie finestre, di vetri a specchio o di infissi con suddivisioni delle luci del tipo inglese.

11. Porte e portoni. I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, o comunque rappresentanti indubbi punti di qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo. In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.Tutte le porte, i portoni del centro storico dovranno essere collocate arretrate rispetto al filo di facciata.

    Non è consentito l'utilizzo di vetri a specchio, le suddivisioni del tipo "all'inglese" ed i vetri colorati.

    La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

    In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni incongrui in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

    Non è consentito l'utilizzo di chiusure a serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera, i cancelletti retraibili, le doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata.

12. Vetrine. Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura compositiva della facciata interessata. Le aperture delle vetrine, se originarie all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione:

    - il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti;

    - in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di 2.00 mt.

    Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano originario.

    Non sono ammessi vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata. Laddove possibile , si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.

    Per la realizzazione delle vetrine non sono giudicati compatibili i materiali riflettenti e il legno chiaro non verniciato.

    Si rimanda inoltre al rispetto di quanto stabilito dall'art.5.1.6 delle presenti Norme.

13. 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.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni. I condizionatori già installati che risultassero visibili da strade o da luoghi pubblici dovranno essere ricondotti al rispetto delle norme qui contenute entro 24 mesi dalla data dall'entrata in vigore della presente regolamentazione, ad eccezione degli edifici di categoria di tutela "A3", che dovranno adeguarsi alla presente normativa al primo intervento di ristrutturazione.

14. Insegne, targhe e apparecchi luminosi. Le insegne di esercizio potranno essere collocate sopra 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. 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.

    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.

15. Deroghe. Con riguardo ai precedenti punti 9, 10, 11 , 12, 13, 14, per situazioni particolari da verificarsi con specifico progetto potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

16. 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. 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 ca saranno valutati dalla CQAP.

17. Spazi scoperti e aree a verde. Nella Tav. 1 del RUE sono individuate le principali aree a verde di pregio da conservare e tutelare.

    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, tettoie 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, nell'ALLEGATO E alla presente norma.

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

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

18. 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.
19. 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'inghiaiatura 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.
20. 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 (fino al raggiungimento dei riquisiti igienico sanitari) 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.
21. Recinzioni. Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in ambito rurale, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, alta al massimo m.1,60 e priva di cordolo di base, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.
22. 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.

23. 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, 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.
24. Interventi sulle aree per la mobilità. Gli interventi sulle aree per piazze, viabilità e parcheggi dovranno tendere alla conservazione e al ripristino sia dei tracciati originari, sia del manto stradale tradizionale in ciottoli, pietra naturale o cotto, sia degli elementi complementari e di arredo, quali fittoni, tombini, soglie, lampioni.
25. Modalità di attuazione degli interventi*:* Intervento diretto;
26. Gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche di un qualsiasi edificio classificato possono essere realizzati anche se in contrasto con le norme e le prescrizioni dei precedenti articoli fatto salvo l'ottenimento della prevista deroga da parte del competente Ufficio comunale.

CAPO 5.2 – AC / AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 5.2.1 – DISCIPLINA GENERALE

All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC ai sensi del comma 2 dell'art. 28 della L.R. 20/2000, per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.

La pianificazione urbanistica comunale persegue, nei tessuti urbani di cui al comma 1, il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili in questi ambiti sono disciplinate dal RUE ai sensi del comma 2 dell'art. 29 L.R. 20/2000.

Art. 5.2.2 – AC1 / ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SATURA A TESSUTO OMOGENEO (EX AREE B0-B1 DEL PRG "99)

Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, non ricomprese nelle zone urbane di interesse culturale ambientale. Nel dettaglio sono Zone edificate ad assetto compiuto, sia sotto il profilo morfologico e tipologico, sia in termini di carico urbanistico rispetto al sistema infrastrutturale e dei servizi;

1. Usi previsti.
   - *Funzione residenziale**:*** **a1**(residenza):
   - *Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo:* **e**
   - *Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:*

     b2.1 (esercizi commerciali al dettaglio di vicinato) limitatamente ai piani terra degli edifici,

     b2.7 (Pubblici esercizi) limitatamente ai piani terra degli edifici,

     b3.1 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli),

     b3.3 (Artigianato di tipo laboratoriale in ambiente urbano);

     b4.1 (studi professionali e piccoli uffici in genere),

     b4.2 (Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano);

     b4.4 (Attività sanitarie)

     b4.5 (Attività di parcheggio pubblico in sede propria);

     b5.1 (Attività di interesse comune di tipo civile),

     b5.3.(Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici),

     b6.(Istruzione superiore e universitaria);

- *Funzioni speciali:* **f1.1**(Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT;

E' comunque ammessa la conservazione degli usi esistenti che, alla data di adozione delle presenti Norme, risultano regolarmente insediati;

Gli usi b2.1 e b2.7 sono ammessi solo a condizione che siano posizionati nei fronti commerciali di rilievo degli edifici in linea direttamente accessibili da spazi di uso pubblico sia del Capoluogo sia delle Frazioni.

2. Tipi di interventi edilizi ammessi:

MO, MS, RRC, RE, D, CD;

DR, AM, NC, nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:

Uf max =Uf esistente, oppure Uf = 0,40 mq. Su / mq. Sf,

incrementabile per la realizzazione di Sa fuori terra per parcheggi pertinenziali P2 e P3 nella misura di mq 18 per ciascun alloggio esistente privo di parcheggio pertinenziale in autorimessa, ferme restando le disposizioni di cui alla legge 122/89. Tale eventuale incremento dovrà essere effettuato con intervento unitario nell'ambito del medesimo lotto, dovrà essere localizzato nella posizione a minore intrusione visiva e dovrà essere coordinato con il fabbricato principale quanto a caratteri morfologici e materiali.

Vanno comunque mantenute, per le nuove costruzioni, le dotazioni minime per ogni unità immobiliare di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine.

3. Indici urbanistico-ecologici e altezze:

SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 40% SF;

A=2 alberi /100mq (SF-SQ);

Ar=2 arbusti /100 mq (SF-SQ);

NP max = NP, oppure NP max = 3;

Altezza utile delle eventuali costruzioni aggiuntive per autorimessa pertinenziale: mt 2,40;

4. Aree con specifiche prescrizioni:

a) Nella **Zona AC 1.1** (ex B1.1) a Molinella ed indicata cartograficamente nelle tavole n.2.1 del RUE, è da conservarsi a verde privato inedificabile e non è computabile ai fini della determinazione degli indici di edificabilità di altre aree.

b) Nella **Zona AC 1.2** (ex B0.2) a Molinella ed indicata cartograficamente nelle tavole n.2.1 del RUE, gli interventi relativi alla Sa per autorimessa e ripostigli è ammessa fino al raggiungimento di mq 25 per ciascun alloggio esistente assicurando la dislocazione a minore intrusione visiva nell'ambito dei lotti, l'uniformità tipologica e morfologica e la consonanza stilistica rispetto alle preesistenze, nonché la complessiva riqualificazione degli spazi scoperti.

Art.5.2.3 - AC 2 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE E DI COMPLETAMENTO (EX AREE B2 - B6 DEL PRG)

Si configura quale un tessuto urbano ormai saturo ma con episodi che lo completano; comprendono inoltre piccole aree inedificate intercluse nel tessuto urbano esistente o a questo adiacenti.

1. Usi previsti.

   - *Funzione residenziale*: **a1** (residenza), **a2**(residenza collettiva),

   - *Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili*: **b2.1**(Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato) limitatamente ai piani terra degli edifici, **b2.7** (Pubblici esercizi) limitatamente ai piani terra degli edifici, **b2.8** (Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso), **b3.1** (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b3.3** (Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **b4.1** (Studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4.2**.(Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano); **b4.4** (Attività sanitarie), **b4.5** (Attività di parcheggio pubblico in sede propria), **b5.1** (Attività comune di interesse civile), **b6**.(Istruzione superiore e universitaria).

   Gli usi b2.1 e b2.7 sono ammessi solo a condizione che siano posizionati nei fronti commerciali di rilievo degli edifici in linea direttamente accessibili da spazi di uso pubblico sia del Capoluogo sia delle Frazioni.

   - *Funzioni speciali* : **f1.1**(Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT;

   - E' comunque ammessa la conservazione degli usi esistenti, alla data di adozione delle presenti Norme.

2. Tipi di interventi edilizi ammessi.

MO, MS, RRC, RE, DR, D, CD;

RI, AM, NC, nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:

Uf max =Uf esistente, oppure Uf = 0,35 mq.Su /mq.Sf; incrementabile per la realizzazione di Sa fuori terra per parcheggi pertinenziali P2 e P3 o ripostiglio nella misura di mq 18 per ciascun alloggio esistente privo di parcheggio pertinenziale in autorimessa, ferme restando le disposizioni di cui alla legge 122/89. Tale eventuale incremento dovrà essere dovrà essere localizzato nella posizione a minore intrusione visiva assicurando l'uniformità tipologica e morfologica e la consonanza stilistica rispetto alle preesistenze, nonché la complessiva riqualificazione degli spazi scoperti.

3. Indici urbanistico-ecologici e altezze:

   SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 40% Sf;

   A=2 alberi /100mq (Sf-SQ);

   Ar=2 arbusti /100 mq (Sf-SQ);

   NP max = NP, oppure NP max = 3;

   Altezza utile delle eventuali costruzioni aggiuntive per autorimessa pertinenziale: mt 2,40;

4. Aree con specifiche prescrizioni .

a) Nella **Zona AC 2.1** (ex B2.1) nella frazione di Marmorta ed indicata cortograficamente nella tavola n.2.2 del RUE, non sarà riservata né edificabilità, né potenzialità edificatoria.

b) Nella **Zona AC 2.2** (ex B2.2) nella frazione di San Martino in Argine ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.2 del RUE è assegnata una Sc max = 1150 mq.

c) Nella **Zona AC 2.3** (ex B2.3) nella frazione di Marmorta ed indicata cartograficamente è assegnata una Sc max = 800 mq. da attuarsi mediante progetto unitario che preveda la realizzazione della strada di accesso ed opere di urbanizzazione primaria a partire dalla principale via Fiume Vecchio sino al limite dell'edificio. L'intervento dovrà infine prevedere preventivamente la bonifica del sito sia per quanto attiene l'edificato che il sottosuolo.

d) Nella **Zona AC 2.4** (ex B2.4) nella frazione di San Pietro Capofiume ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.2 del RUE, è assegnata una Sc max = 300 mq. a fronte della cessione gratuita dell'area adibita a parcheggio previa sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica. L'intervento si attuerà mediante piano urbanistico attuativo prevedendo inoltre la sistemazione urbanistica e la realizzazione del parcheggio di cui sopra, secondo i criteri stabiliti dal Servizio Lavori Pubblici.

e) Nella **Zona AC 2.5** (ex B2.5) nella frazione di Selva Malvezzi ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.2 del RUE, è assegnata una Sc max = 450 mq. da attuarsi attraverso un progetto unitario previa sottoscrizione di una convenzione urbanistica; l'intervento è subordinato alla preventiva o contestuale demolizione di tutti i fabbricati esistenti nell'area medesima, oltre che alla presentazione di uno studio che analizzi lo stato attuale del primo sottosuolo in relazione ad eventuali fenomeni di contaminazione del suolo e delle falde acquifere derivanti dalla pregressa attività svolta nell'area; il tutto da concordarsi con ARPA ed AUSL. L'attuazione della Zona è subordinata all'ampliamento ed alla sistemazione dello stradello di accesso al Cimitero di Selva Malvezzi con la dotazione di opere di urbanizzazione primaria appropriate da concordarsi con il Servizio Lavori Pubblici; si dovrà presentare piano urbanistico attuativo e procedere alla sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica prevedendo inoltre la cessione gratuita di un'area a ridosso del cimitero di Selva Malvezzi da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, il tutto entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione.

f) Nella **Zona AC 2.6** (ex B6.1) a Molinella ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.1 del RUE, si prevede la cessione gratuita al Comune di Molinella delle aree indicate a verde pubblico "V";

g) Nella **Zona AC 2.7** (ex B6.2) a Molinella ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.1 del RUE, la potenzialità edificatoria massima realizzabile è di mq 350 di Sc, con H max = mt 7,0. L'edificato dovrà essere arretrato il più passibile dal fronte stradale prevedendo in tale fascia di rispetto un'accurata sistemazione a verde privato, anche con essenze d'alto fusto, in modo da creare una generale schermatura visiva della nuova edificazione, atta ad assicurare la massima integrità percettiva del Palazzo delle Bisce e del suo contesto paesaggistico dalla viabilità antistante. La nuova edificazione dovrà presentare caratteri di forte consonanza con l'edilizia tradizionale del luogo.

h) Nella **Zona AC 2.8** (ex B6.3) a Molinella ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.1 del RUE, l'intervento edificatorio è subordinato al trasferimento dell'antenna per telefonia mobile presente nell'attigua area F3, in altra ubicazione da definirsi con l'Amministrazione Comunale.

i) Nella **Zona AC 2.9** (ex B6.4) a Molinella ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.1 del RUE, l'intervento edificatorio è subordinato alla realizzazione dell'area a parcheggio situata in via Dei Bersaglieri, da cui dovrà essere assicurato il disimpegno carraio dei condomini residenti

nell'edificio attiguo all'area in esame, in quanto l'attuale stradello di accesso alla via Mazzini dovrà essere esclusivamente ciclo-pedonale di uso pubblico. Superficie di riferimento: St = mq. 1205.

l) Nella **Zona AC 2.10** (ex B6.6) nella frazione di Guarda ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.2 del RUE, i comparti possono anche attuarsi con piano urbanistico attuativo che preveda la realizzazione e cessione dell'area a parcheggio pubblico.

m) Nella **Zona AC 2.11** (ex area del comparto C3.6) avendo ceduta la potenzialità edificatoria all'ex comparto C3.6, oggi AC 5.6, nella frazione di Marmorta ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.2 del RUE, non sarà riservata né edificabilità, né potenzialità edificatoria.

Art.5.2.4 – AC 3 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE E DI COMPLETAMENTO PIANIFICATE (EX AREE B3 DEL PRG);

Comprendono aree edificate sulla base di strumenti attuativi preventivi.

Valgono le disposizioni sugli usi, i tipi e parametri d'intervento, le relative modalità di calcolo, i requisiti tipologici, gli standard urbanistici e le modalità di attuazione fissati dagli strumenti urbanistici attuativi relativi alle varie aree.

1. <u>Usi comunque previsti per gli edifici esistenti:</u>

   - *Funzione residenziale*: **a1** (residenza), **a2**(residenza collettiva),

   - *Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili*: **b2.1**(Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato) limitatamente ai piani terra degli edifici, **b2.7** (Pubblici esercizi) limitatamente ai piani terra degli edifici, **b3.1** (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b4.1** (Studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4.4** (Attività sanitarie), **b5.1** (Attività comune di interesse civile).

   - *Funzioni speciali* : **f1.1**(Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT;

   E' comunque ammessa la conservazione degli usi esistenti, alla data di adozione delle presenti Norme.

2. <u>Tipi di interventi edilizi comunque ammessi per gli edifici esistenti:</u>

MO, MS, RRC, RE, CD;

3. <u>Aree con specifiche prescrizioni :</u>

   a) Nella Zona **AC 3.1** (ex B3. contrassegnata con il n°1) a Molinella ed indicata cartograficamente nelle tavole n.2.1 del RUE, non sarà riservata né edificabilità, né potenzialità edificatoria.

   b) Nella Zona **AC 3.2** (ex B3.1) a Molinella ed indicata cortograficamente nelle tavole n.2.1 del RUE, è consentito realizzare in aderenza ai fabbricati tettoie aperte a protezione delle rampe di accesso alle autorimesse. Dovrà essere presentata proposta progettuale unitaria da sottoporre a valutazione estetica complessiva.

Art.5.2.5 – AC4 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE DI FRANGIA DI RIQUALIFICAZIONE E DI ADEGUAMENTO TIPOLOGICO (EX ZONA B4-B5-B8 DEL PRG) ;

Comprendono le zone edificate esterne al tessuto urbano compatto, nonché unità edilizie a particolare tipologia, quali ville e corti rurali inglobate nel tessuto urbano; comprendono inoltre le zone edificate con particolari tipologie, da riqualificare con interventi diffusi;

1. Usi previsti

   - *Funzione residenziale:* **a1** (residenza), **a2**(residenza collettiva),

   - *Funzioni Direzionali, commerciali di servizio e assimilabili:* **b2.1**(esercizi commerciali al dettaglio di vicinato) limitatamente ai piani terra degli edifici, **b2.7** (pubblici esercizi), **b3.1** (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b3.3** (Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **b4.1** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4.4** (Attività sanitarie), **b4.5** (Attività di parcheggio pubblico in sede propria); **b5.1** (Attività comune di interesse civile);

   - *Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo:* **e1** (attività ricettive alberghiere);

   - *Funzioni speciali:* **f1.1**(Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT;

   -E' comunque ammessa la conservazione degli usi esistenti, alla data di adozione delle presenti Norme.

2. Tipi di interventi edilizi ammessi:

   MO, MS, RRC, RE, DR, CD;

   RI,NC,AM nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:

   Uf max =Uf esistente, oppure Uf = 0,20 mq.Su/mq.Sf ;

   incrementabile per la realizzazione di Sa fuori terra per parcheggi pertinenziali P2 e P3 o ripostiglio nella misura di mq 18 per ciascun alloggio esistente privo di parcheggio pertinenziale in autorimessa, ferme restando le disposizioni di cui alla legge 122/89. Tale eventuale incremento dovrà essere dovrà essere localizzato nella posizione a minore intrusione visiva assicurando l'uniformità tipologica e morfologica e la consonanza stilistica rispetto alle preesistenze, nonché la complessiva riqualificazione degli spazi scoperti.

3. Indici urbanistico-ecologici e altezze:

   SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 40% Sf;

   A=2 alberi /100mq (SF-SQ);

   Ar=2 arbusti /100 mq (SF-SQ);

   NP max = NP, oppure NP max = 3;

   Altezza utile delle eventuali costruzioni aggintive per autorimessa pertinenziale: mt 2,40;

4. Zone con specifiche prescrizioni.

a) Nella **Zona AC 4.1** (ex B4.1) a Molinella ed indicata cartograficamente nelle tavole n.2.1 del RUE, valgono esclusivamente le seguenti disposizioni.

a1) Usi ammessi: **a1** (residenza), **b5.1** (Attività comune di interesse civile), **b4.5** (Parcheggi pubblici in sede propria), **b4.1** (Studi professionali e piccoli uffici in genere), **b2.7** (Pubblici esercizi) in forma complementare agli altri usi.

a2) Tipi d'intervento:

- MO, MS, RRC, RE, D, nel rispetto delle categorie di tutela individuate nelle planimetrie di RUE;

- DR, AM, NC, nei limiti del ripristino dell'assetto edilizio storico documentato dell'area. Tali interventi dovranno tendere al massimo recupero filologico delle preesistenze documentate, assicurando comunque una piena consonanza morfologica con gli edifici storici esistenti;

a3) Modalità di attuazione degli interventi. Strumento attuativo diretto previo Progetto Unitario, tranne che per interventi di manutenzione;

b) Nella **Zona AC 4.2** (ex B4.2) a Molinella ed indicata cartograficamente nelle tavole n.2.1 del RUE, è previsto anche l'uso **b4.2** (Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo);

c) Nella **Zona AC 4.3** (ex B4.3) a San Pietro Capofiume ed indicata cartograficamente nelle tavole n.2.2 del RUE, avendo destinato la potenzialità edificatoria all'ex comparto C3-5 - oggi AC5.5 - ad essa non è più riservata potenzialità edificatoria rimanendo tale area ad esclusiva destinazione di verde privato pertinenziale, condizione che dovrà risultare da atto pubblico.

d) Requisiti ambientali. Gli interventi diversi da MO e MS, ivi compresi i CD anche senza opere, dovranno essere accompagnati da interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree scoperte. Gli interventi dovranno fra l'altro contemplare la demolizione di baracche, tettoie e proservizi precari e assicurare la necessaria igienizzazione degli scarichi.

e) Requisiti morfologici. Ferme restando le eventuali maggiori limitazioni derivanti dalle disposizioni di tutela di cui alle Tav.1.n del RUE gli interventi dovranno tendere alla conservazione o al ripristino dei caratteri morfologici dell'involucro dell'edificio, con riferimento a quelli propri delle corrispondenti tipologie di derivazione storica.

In particolare si dovrà:

conservare e/o ripristinare le dimensioni tradizionali delle aperture almeno sui fronti principali, intendendo come tali quelli prospicienti gli spazi pubblici o le corti di uso comune che danno accesso all'edificio, e salvaguardare, in ogni caso, la partitura delle facciate secondo i canoni tradizionali;

conservare e/o ripristinare la copertura a falde e il relativo manto in coppi tradizionali;

escludere la realizzazione di nuovi balconi;

coordinare le costruzioni accessorie con il fabbricato principale per quanto concerne morfologia e materiali;

5. Vincolo di inedificabilità.

Il CD verso usi extragricoli di edifici asserviti ad unità poderali agricole ed eventualmente ricompresi dal RUE nella zona AC4, comporta il vincolo di inedificabilità dell'unità poderale agricola di appartenenza, nei limiti e alle condizioni di cui all'Art. 5.13.2

CAPO 5.3 – TERRITORIO URBANIZZABILE RESIDENZIALE

Art.5.3.1 – AC 5 / ZONE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI MAGGIORE ENTITÀ

Sono le zone dei Piani attuativi approvati e convenzionati per i quali valgono le disposizioni sugli usi, i tipi e parametri d'intervento, le relative modalità di calcolo, i requisiti tipologici, gli standard urbanistici e le modalità di attuazione fissati dagli strumenti urbanistici attuativi relativi alle varie aree e quelli fissati dal PRG 1999;

I Piani attuativi vengono così rinominati:

2.a) Per il Capoluogo:

AC5.A è l'ex. B6.5 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);

AC5.B è l'ex. C1.3 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);

AC5.C è l'ex. C1.2/C3.7 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);

AC5.D è l'ex. C1.1 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);

AC5.E è l'ex. C3.8 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);

2.b) Per le frazioni:

AC5.1 è l'ex. C3.5 a San Pietro Capofiume (Tav.2.2 del RUE);

AC5.2 è l'ex. C1.4 a San Pietro Capofiume (Tav.2.2 del RUE);

AC5.3 è l'ex. B6 a Selva Malvezzi (Tav.2.2 del RUE);

AC5.4 è l'ex. C2.3 a Selva Malvezzi (Tav.2.2 del RUE);

AC5.5 è l'ex. C1.5 a Marmorta (Tav.2.2 del RUE);

AC5.6 è l'ex. C3.6 a Marmorta (Tav.2.2 del RUE);

AC5.7 è l'ex. C2.4 a San Martino in Argine (Tav.2.2 del RUE);

AC5.8 è l'ex. C3.4 a San Martino in Argine (Tav.2.2 del RUE);

AC5.9 è l'ex. C2.1 a San Martino in Argine (Tav.2.2 del RUE);

Dopo l'attuazione degli interventi programmati nel Piano Attuativo, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, 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.5.3.2 – AC 6 – RUE ADOTTATO E IN CORSO DI APPROVAZIONE

Sono le zone dei Piani adottati, prima dell'adozione del PSC e del RUE, ed in corso di approvazione per i quali è prevista la sottoscrizione della convenzione urbanistica atta a disciplinare il rapporto tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale .

I citati Piani vengono considerati compatibili con il PSC e con il RUE ed In virtù dell'approvazione degli stessi e della sottoscrizione della Convenzione valgono le disposizioni sugli usi, i tipi e parametri d'intervento, le relative modalità di calcolo, i requisiti tipologici, gli standard urbanistici e le modalità di attuazione fissati dagli strumenti urbanistici relativi alle singole aree e quelli fissati dal PRG '99;

I Piani attuativi vengono così rinominati:

2.a) Per il Capoluogo:

AC6.1 è l'ex. C3.1 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);

AC6.2 sub 1 è l'ex. C3.2 sub 1 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);

AC6.2 sub 2 è l'ex. C3.2 sub 2 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);

AC6.2 sub 3 è l'ex. C3.2 sub 3 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);

AC6.3 è l'ex. D7.1 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);

2.b) Per le frazioni:

AC6.4 è l'ex. C3.3 a San Martino in Argine (Tav.2.1 del RUE);

I Piani adottati prima del PSC, nel Capoluogo, hanno come imprescindibile condizione di sostenibilità l'attuazione pro quota della nuova Tangenziale di Molinella, come meglio specificato nelle rispettive convenzioni.

Dopo l'attuazione degli interventi programmati nel Piano Attuativo, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, 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.

CAPO 5.4 – AR /AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

Art. 5.4.1 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE: INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC

Il PSC individua quattro ambiti da Riqualificare nelle Tavv. 3 e 4 nel Capoluogo:

AR 1: Area a ridosso della Stazione Ferroviaria;

AR 2: Area Ex Pancaldi;

AR 3: Area produttiva su via Podgora;

AR 4: Area a San Pietro Capofiume;

AR 5: Area ex Zuccherificio;

Il POC programma gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuarsi attraverso PUA, in linea di massima previa la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18, della L.R. 20/2000. Il POC stabilisce l'assetto fisico-morfologico di massima del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nel rispetto delle indicazioni e limitazioni contenute nella scheda di VALSAT/VAS.

Negli ambiti AR 1, 2, 3, 4, 5 qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, D;
- RE senza incremento del carico urbanistico;
- per gli edifici che ospitano attività produttive manifatturiere, ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività produttive in essere in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.

Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui ai precedenti commi. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previste nel PUA o nel progetto unitario approvato.

CAPO 5.5 – ASP / SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE: (AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI ESISTENTI)

1. Per ambiti specializzati per attività produttive, richiamando l'articolo A13 della LR 20/2000, si intendono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. I predetti ambiti possono altresì contenere una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali

2. Gli ambiti specializzati per attività produttive sono distinti in:

a) aree produttive di rilievo sovracomunale, caratterizzate da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni;

b) aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare.

Art. 5.5.1 - ASP 1 / ZONE PRODUTTIVE PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE (EX ZONA D1 DEL PRG'99)

1. Usi ammessi:

   - *Funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili:* **c1** (Attività manifatturiere industriali o artigianali), **c2** (Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero), **c4** (Attività estrattive e di lavorazione e stoccaggio degli inerti);

   - *Funzioni Direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:* **b2.8** (Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso) , **b3** (Attività produttive integrabili nel contesto urbano), **b4.5** (Attività di parcheggio pubblico in sede propria) , **b5.1** (Attività di interesse comune di tipo civile);

   - *Funzioni speciali*: **f1.1** (Reti tecnologiche e relativi impianti), **f2.2** (Mobilità veicolare), **f2.4** (Parcheggi pubblici in sede propria);

   In misura complessivamente non superiore al 50% della SC di ciascun intervento.

   Funzioni Direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: **b2.6** (Distribuzione carburanti per uso autotrazione) **b2.7** (Pubblici esercizi), **b4.1** (Studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4.2** (Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **b4.3** (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), **b2.1** (Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato) e **b2.2** (Medio-piccole strutture di vendita non alimentari), **b2.3** (Medio-grandi strutture di vendita non alimentari) limitatamente alle zone indicate dalle Tav.6.1 e 6.2 del PSC ;

   Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo: **e1** (Attività ricettive alberghiere) , **e2** (Attività ricettive extra alberghiere);

   - Altri usi esistenti, o usi di cui sopra presenti in modo difforme da quanto ivi stabilito, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme;

   Funzione residenziale: uso a1 (residenza) per la realizzazione di un alloggio di Su non superiore a mq. 100 per ogni unità aziendale e comunque subordinato alla realizzazione di una Superficie Produttiva non inferiore ai 500 mq di Su;

2. Tipi di interventi edilizi ammessi:

   -MO, MS, RRC, RE, D, CD;

   -DR, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:

   - **UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,50 mq.Su / mq.Sf;**
   - vanno rispettati gli indici e i parametri d'intervento, le relative modalità di calcolo e i requisiti tipologici stabiliti dagli strumenti urbanistici attuativi nel caso di aree già edificate o edificabili secondo questa procedura alla data di adozione delle presenti Norme;

è ammessa l'installazione di struttura leggera mobile, con sbraccio massimo dalla parete di ancoraggio di 2,00 ml, a protezione delle operazioni di carico e scarico merci. Tale struttura non consente la permanenza di personale e non determina aumento di Sc. Per le strutture leggere mobili con sbraccio maggiore ai ml 2,00 si ha un incremento della Sa.

-le tettorie anche se completamente sprovviste di pareti di tamponamento vengono conteggiate come superficie utile.

3. Indici urbanistico-ecologici e altezze:

   A=2 alberi /100mq (SF-SQ);

   Ar=2 arbusti /100 mq(SF-SQ);

   NP max = NP, oppure NP max = 2;

   Hmax=10 m (esclusi volumi tecnici)

4. Zone con specifiche prescrizioni :

   a) Nell'area **ASP1.1** (ex D1.2) nella tavola 2.1 del RUE è ammesso solo l'uso **b2.8** per stoccaggio all'aperto, con esclusione di ogni forma di edificazione.

Art. 5.5.2 - ASP 2 / ZONE PRODUTTIVE PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE PIANIFICATE (EX ZONA D2 DEL PRG)

1. Usi ammessi:

   a) **c1** Attività manifatturiere ed artigianali, **b1** Attività terziarie, **b2.8** Depositi e magazzini; **c5** Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio dei rifiuti, **d2.4** Serra fissa;**b4.6** Sala scommesse; **b4.5** Attività di parcheggio in sede proprio; **c4** Attività estrattive e di lavorazione e stoccaggio degli inerti;

   b) In tali zone non è consentita l'installazione di attività che comportino la raccolta o il deposito in spazi esterni di materiali male odoranti o che siano fonte di esalazioni nocive;

   d) *Funzione residenziale:* uso **a1** (residenza) per la realizzazione di un alloggio di SC non superiore a mq. 120 per ogni unità aziendale, per sorvegliante o proprietario, e comunque subordinato alla realizzazione di una Superficie Produttiva non inferiore ai 500 mq di Sc;

   -sono escluse le attività zootecniche intensive;

   e) Relativamente agli usi commerciali è comunque escluso l'insediamento degli usi b2.2a (Medio-piccole strutture di vendita alimentari), b2.3a (Medio-grandi strutture di vendita alimentari) e b2.4 (Grandi strutture di vendita), mentre è ammesso l'insediamento degli usi b2.2 na (Medio-piccole strutture di vendita non alimentari) e b2.2 na (Medio-grandi strutture di vendita non alimentari), nei limiti e alle condizioni previste per il comparto ASP 4.3 (ex D6.2).

f) L'insediamento degli usi commerciali al dettaglio non potrà comunque dare origine ad "Aree commerciali integrate di livello superiore", né ad alcuna forma di "centro commerciale", come definite dalle disposizioni regionali in materia.

2. Tipi di interventi edilizi ammessi:

   MO, MS, RRC, RE, D, CD;

   DR, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:

   UF max = UF esistente, oppure UF max = 0, 4 mq.Su/mq.Sf;

   vanno rispettati gli indici e i parametri d'intervento, le relative modalità di calcolo e i requisiti tipologici stabiliti dagli strumenti urbanistici attuativi nel caso di aree già edificate o edificabili secondo questa procedura alla data di adozione delle presenti Norme.

   a) Le tettorie anche se completamente sprovviste di pareti di tamponamento vengono conteggiate come superficie utile.

   b) Ai fini del calcolo delle quantità costruibili i serbatoi i silos o i similari a funzionamento esclusiva mento meccanico verranno conteggiati per una quantità pari alla superficie di ingombro corrispondente alla proiezione orizzontale del perimetro esterno delle opere.

   c) Le superfici con le destinazioni d'uso ammesse in tale zona vanno tutte computate nel calcolo della Superficie Utile Produttiva;

   d) Nel caso di interventi di nuova costruzione il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla predisposizione, su ogni lotto edificativo di una quota minima di servizi aziendali collettivi quali : mense, bagni , docce, spogliatoi pari a 12%. Su tale quantità non dovrà comunque essere computata nel calcolo della superficie utile produttiva.

   e) Per interventi su costruzioni esistenti il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla verifica dell'esistenza o in caso contrario, alla previsione di una quota minima dei servizi aziendali collettivi di cui al comma precedente pari al 10% della Su.(tale quantità non dovrà comunque essere computata nel calcolo della superficie utile produttiva);

3. Indici urbanistico-ecologici e altezze:

   A=2 alberi /100mq (SF-SQ);

   Ar=2 arbusti /100 mq(SF-SQ);

   NP max = NP, oppure NP max = 2;

   Hmax=10 m (esclusi volumi tecnici)

4. Modalità di attuazione degli interventi. Strumento attuativo diretto sulla base della convenzione vigente, o strumento urbanistico attuativo in caso di mancato rispetto degli obblighi derivanti da tale convenzione.

Art. 5.5.3.- ASP 3 (EX.D3) /ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ TERZIARIE O INTEGRATE;

La disciplina d'uso e d'intervento nelle zone ASP3 è definita attraverso le seguenti schede relative alle aree individuate con numero progressivo nelle planimetrie del RUE;

Art. 5.5.3.1. ASP3.1 (EX D3.1) (COMMERCIALI E DIREZIONALI)

1. Normativa funzionale. Usi previsti:

- *Funzioni direzionali, commerciali di servizio e assimilabili:* **b1** (Attività terziarie specializzate), **b2.1** (Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato), **b2.2 a+b2.2 na** (Medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari), **b2.3na** (Medio grandi strutture di vendita non alimentari), **b4.1** (Studi professionali e piccoli uffici in genere); limitatamente all'attrezzatura esistente, **b2.7** (Pubblici esercizi) limitatamente al piano terra;

- *Funzioni speciali:* **f1.1** (Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT, **f2.2** (Mobilità veicolare), **b4.5** (Parcheggi pubblici in sede propria).

- Altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.

2. Tipi di interventi edilizi ammessi:

MO, MS, RRC, RE, D, CD;

DR, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri di intervento:

UF max = UF esistente, oppure UF max 0,50 mq. Su /mq. Sf;

SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 50%;

Indici urbanistico-ecologici e altezze:

A=2 alberi /100mq (SF-SQ);

Ar=2 arbusti /100 mq(SF-SQ);

NP max = NP, oppure NP max = 2;

H=10 m (esclusi volumi tecnici)

3. Standard urbanistici: il reperimento delle aree necessarie per verde pubblico e parcheggi pubblici e privati potrà avvenire anche nell'ambito di altre zone ASP e di zone AC poste in prossimità dell'area d'intervento ASP3.1, previo atto unilaterale d'obbligo che ne vincoli l'asservimento all'insediamento ivi previsto, e sempreché non ne risultino ridotte le dotazioni di verde pubblico e di parcheggi pubblici e privati afferenti ad altri insediamenti.

Art. 5.5.3.2- AREE ASP 3.2 (EX D3.2) (RICREATIVE E ALBERGHIERE)

1. Usi ammessi:

a) *Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:* **b2.7** (Pubblici esercizi), **b4.2** (Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **b4.3** (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano);**e1** (attività ricettive alberghiere); **b2.1** (Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato), purché in presenza di altri fra gli usi ammessi e limitatamente alle zone ASP 3.2 ubicate nel Capoluogo.

b) *Funzioni speciali:* **f1.1** (Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT, f.**2.2** (Mobilità veicolare);

Altri usi esistenti, o usi di cui sopra presenti in modo difforme da quanto ivi stabilito, limitatamente alla Sc da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.

2. Tipi di interventi edilizi ammessi:

MO, MS, RRC, RE, D, CD;

DR, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:

UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,30 mq. Su/mq. Sf

SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 30%;

3. Indici urbanistico-ecologici e altezze:

A=2 alberi /100mq (SF-SQ);

Ar=2 arbusti /100 mq(SF-SQ);

NP max = NP, oppure NP max = 2;

H=10 m (esclusi volumi tecnici).

Art. 5.5.3.3-AREE ASP 3.3 (EX D3.3) (DISTRIBUZIONE CARBURANTE E SERVIZI ALL'AUTO)

1. Usi ammessi:

- *Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili*: **b2.6** (Distribuzione carburanti per uso autotrazione), **b3.2** (Artigianato dei servizi agli automezzi);

- *Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo:* **e1**(Attività ricettive alberghiere) purché in presenza degli usi di cui sopra;

- *Funzioni residenziali:* **a1** (Residenza), limitatamente alla possibilità di realizzazione di un alloggio di custodia di SC non superiore a mq 120 e comunque subordinato alla realizzazione di una Superficie utile produttiva non inferiore ai 500 mq di Su;

2. Tipi di interventi edilizi ammessi:

MO, MS, RRC, RE, D, CD;

DR, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:

UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,30 mq. Su / mq. Sf

Si considerano Su anche le tettoie e le pensiline.

Indici urbanistico-ecologici e altezze:

A=2 alberi /100mq (SF-SQ);

Ar=2 arbusti /100 mq(SF-SQ);

NP max = NP, oppure NP max = 2;

H=10 m (esclusi volumi tecnici);

Art. 5.5.3.4.- AREE ASP 3.4 (EX D3.4) (USI VARI INTEGRATI)

1. Usi ammessi:

-Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: **b1** (Attività terziarie specializzate), **b2.1** (Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato), **b2.2** (Medio-piccole strutture di vendita), **b2.7** (Pubblici esercizi), **b2.8** (Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso), **b3** (Attività produttive integrabili nel contesto urbano), **b4.5** (Attività di parcheggio pubblico in sede propria);

-Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo:

e1 (Attività ricettive alberghiere);

-Funzioni speciali:

f1.1 (Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT, **f2.1** (Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria), **f2.2** (Mobilità veicolare), **f5** (Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile);

-Funzione residenziale:

a1 (Residenza), per la realizzazione di un alloggio di SC non superiore a mq. 120 e comunque subordinato alla realizzazione di una Superficie Produttiva non inferiore ai 500 mq di Sp;

-Altri usi esistenti, limitatamente alla Sp da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme;

2. Tipi di interventi edilizi ammessi:

MO, MS, RRC, RE, D, CD;

DR, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:

UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,40 mq.Su/mq.Sf ;

SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 30%;

Indici urbanistico-ecologici e altezze:

A=2 alberi /100mq (SF-SQ);

Ar=2 arbusti /100 mq(SF-SQ);

NP max = NP, oppure NP max = 2;

H=10 m (esclusi volumi tecnici) ;

Art. 5.5.3.5 - AREE ASP 3.5 (EX D3.5) (DIREZIONALI E RICREATIVE)

1. Usi ammessi:

-Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:

b1 (Attività terziarie specializzate), **b2.7** (Pubblici esercizi), **b4.1** (Studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4.2** (Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **b4.3** (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), **b4.5** (Parcheggi pubblici in sede propria), **b2.1** (Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato), purché in presenza di altri fra gli usi ammessi e limitatamente alle zone ASP 3.5 ubicate nel capoluogo;

-Funzioni speciali:

f1.1 (Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT, **f5** (Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile);

-Altri usi esistenti, o usi di cui sopra presenti in modo difforme da quanto ivi stabilito, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.

2. Tipi di interventi edilizi ammessi:

MO, MS, RRC, RE, D, CD.

3. Indici urbanistico-ecologici e altezze:

A=2 alberi /100mq (SF-SQ);

Ar=2 arbusti /100 mq(SF-SQ);

NP max = NP, oppure NP max = 2;

H=10 m (esclusi volumi tecnici)

Art. 5.5.3.6.- AREE ASP 3.6 (EX D3.6) (AREE DI PICCOLA ENTITÀ PER USI VARI INTEGRATI)

1.Usi ammessi:

-Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:

b2.1 (Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato), **b2.7**(Pubblici esercizi), **b3** (Attività produttive integrabili nel contesto urbano);

-Altri usi esistenti, ad eccezione di quelli di tipo "d", limitatamente alla Sc da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.

2. Tipi di interventi edilizi ammessi:

MO, MS, RC, RE, D, CD;

DR, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:

UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,50 mq.Su/mq.Sf ;

SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 30%;

3. Indici urbanistico-ecologici e altezze:

A=2 alberi /100mq (SF-SQ);

Ar=2 arbusti /100 mq(SF-SQ);

NP max = NP, oppure NP max = 2; ;

H=10 m (esclusi volumi tecnici) ;

Art. 5.5.3.7 - AREE ASP 3.7 (EX D3.7) (PICCOLO ARTIGIANATO DEI SERVIZI)

1. Usi ammessi:

-Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:

b3.1 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli);

2. Tipi di interventi edilizi ammessi:

NC, nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:

UF max = 0,20 mq.Su/mq.Sf ;

3. Indici urbanistico-ecologici e altezze:

A=2 alberi /100mq (SF-SQ);

Ar=2 arbusti /100 mq(SF-SQ);

NP max = NP, oppure NP max = 2;

H=4,5 m

4. Requisiti morfologici. Le soluzioni edilizie dovranno presentare una completa assonanza con la vicina edilizia storica quanto a tipologia, tecnologie, materiali, colori.

Art. 5.5.3.8 - AREA ASP 3.8 (EX D3.8) (RICREATIVE E RICETTIVE ALL'APERTO)

1. Normativa funzionale:Usi previsti:

-Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:

b2.7 (Pubblici esercizi), **b4.2 e b4.3** (Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo), **b5.4** (Attività di svago, riposo, esercizio sportivo);

-Funzioni speciali:

f1.1 (Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT, **f.2.2**(.Mobilità veicolare)

2. Tipi di interventi edilizi ammessi:

   MO, MS, RRC, RE, RI, D, CD;

   NC limitatamente alla realizzazione di attrezzature sportive scoperte, nonché, nel rispetto della SU già oggetto di concessione edilizia - atto comunale n. 5630 del 23.12.1999 -, di attrezzature sportive coperte.

3. Indici urbanistico-ecologici e altezze:

   A=2 alberi /100mq (SF-SQ);

   Ar=2 arbusti /100 mq(SF-SQ);

   NP max = NP, oppure NP max = 2;

   H=10 m ;

Art. 5.5.3.9 - AREA ASP 3.9 (EX D3.9) (ESERCIZIO E NOLEGGIO DI MACCHINE AGRICOLE CON PERSONALE)

1.Interventi ammessi: MO, MS;

2.Usi ammessi: Attività di servizio all'agricoltura **d4**

L'area dovrà essere schermata con quinta arborea d'alto fusto lungo l'intero perimetro e l'edificazione dovrà essere concentrata nella posizione più distante dalle zone edificate attigue. Gli accessi carrabili all'area dovranno essere ricavati esclusivamente lungo la strada comunale esistente a est dell'area, previo ampliamento della medesima strada e del suo innesto sulla provinciale Zenzalino.

CAPO 5.6 – ASP4.N – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: ZONE EDIFICATE O IN CORSO DI EDIFICAZIONE SULLA BASE DI PUA;

1. Sono le zone dei Piani attuativi approvati e convenzionati per i quali valgono le disposizioni sugli usi, i tipi e parametri d'intervento, le relative modalità di calcolo, i requisiti tipologici, gli standard urbanistici e le modalità di attuazione fissati dagli strumenti urbanistici attuativi relativi alle varie aree e quelli fissati dal PRG '99.
2. In tali ambiti sono previsti inoltre gli usi **c4** (Attività estrattive e di lavorazione e stoccaggio degli inerti) nel rispetto della normativa sovra ordinata in materia;;
3. I Piani attuativi vengono così rinominati:

   Per il Capoluogo:

   ASP4.1 è l'ex. D5.1 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);

   ASP4.2 è l'ex. D5.2 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);

   ASP4.3 è l'ex. D6.1 a Molinella (Tav.2.1 del RUE);
4. Dopo l'attuazione degli interventi programmati nel Piano Attuativo, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, 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**.
5. Alla scadenza delle convezioni non potrà essere più ammissibile l'uso b2.2a-b2.3a ossia Strutture di vendita alimentari.

CAPO 5.7 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ANS.N) E AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ANP.N): INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PROGRAMMAZIONE NEL POC.

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani e nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive l'attuazione è programmata dal POC.
2. Negli ambiti per i quali sia eventualmente 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. Nelle aree per le quali non sia stata programmata l'attuazione, ossia in assenza di programmazione di POC, si applicano le disposizioni del RUE relativa al territorio rurale, e precisamente le disposizioni relative all'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP), o all'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP), di cui agli articoli successivi, a seconda del contesto in cui ricollocano.
4. Dopo l'attuazione degli interventi programmati nel POC, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, 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**.
5. Nel Capoluogo si collocano gli Ambiti residenziali: ANS1, ANS1 bis, ANS2, ANS3, ANS4; nelle frazioni gli Ambiti residenziali ANS5(San Martino), ANS6(San Pietro Capofiume), ANS7(Marmorta);
6. Nel Capoluogo si collocano gli Ambiti produttivi: ANP1, ANP2, e nella frazione di san Martino in Argine l'Ambito produttivo ANP3;

CAPO 5.8 – ZONE URBANE CONSOLIDATE PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE.

Le aree di cui al presente Capo vanno acquisite al patrimonio degli enti pubblici di riferimento; in attesa di tale acquisizione, le aree possono essere utilizzate per usi vari, da definirsi mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, purchè non comportanti l'edificazione delle aree medesime.

Art. 5.8.1 - F1 / ZONE PER SERVIZI VARI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRA COMUNALE CONSOLIDATE E DI NUOVO IMPIANTO

1. Usi ammessi:
   -Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:
   b4.2 (Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo), **b4.3** (Attività culturali con limitati effetti di disturbo), **b4.4** (Attività sanitarie), **b5** (Servizi sociali di base), **b6** (Istruzione superiore ed universitaria);
   - *Funzioni speciali:* **f1.1** (Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT, **f1.3** (Impianti di trasmissione), **f2.2** (Mobilità veicolare), **f2.4** (Parcheggi pubblici in sede propria), **f5** (Pubblica amministrazione);
   Tipi d'intervento ammessi:
   Tutti, nel rispetto dei parametri d'intervento da definirsi con lo strumento attuativo per analogia con l'edificazione del contesto urbano in cui l'area è inserita.
2. Modalità di attuazione degli interventi:
   Strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo (PUA).

Art. 5.8.2 - F2 / ZONE PER IMPIANTI SPORTIVI DI INTERESSE GENERALE

1. Usi ammessi:
   -Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:
   b4.2 (Attività culturali prive di significative effetti di disturbo), **b4.3** (Attività culturali con limitati effetti di disturbo), **b5.4** (Attività di svago);
   - *Funzioni speciali:* **f1.1** (Reti tecnologiche e relativi impianti), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT, **f2.2** (Mobilità veicolare), **b4.5** (Parcheggi pubblici in sede propria), **f7** (Mercati ambulanti).
2. Tipi d'intervento ammessi:
   - Tutti, nel rispetto dei parametri d'intervento da definirsi con lo strumento attuativo per analogia con l'edificazione del contesto urbano in cui l'area è inserita.
   Modalità di attuazione degli interventi: Strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo (PUA).

Art. 5.8.3 - F3 / ZONE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI TECNICI DI URBANIZZAZIONE GENERALE

1. Usi ammessi:

   -*Funzioni speciali:* **f1** (Infrastrutturazione tecnologica), **f1.3** (Impianti di trasmissione), **f5** (Pubblica amministrazione).

2. Tipi d'intervento ammessi:

   Tutti, nel rispetto dei parametri d'intervento da definirsi con lo strumento attuativo.

3. Modalità di attuazione degli interventi: Strumento attuativo diretto.

Art. 5.8.4 - F4 / ZONE CIMITERIALI;

Si rimanda all'art. 4.6.1 e 4.6.2

Art. 5.8.5 - VT/ZONA A PARCO TERRITORIALE (La Vallazza)

1. Usi ammessi:

   -*Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:*

   b2.7 (Pubblici esercizi), **b4.2** (Attività culturali e ricreative prive di significativi effetti di disturbo) limitatamente a sistemazioni per attività del tempo libero all'aperto e di osservazione naturalistica, **b5.4** (Attività di svago),

   -*Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo:*

   e3 limitatamente ad aree per campeggio senza attrezzature fisse di ricettività

   -*Funzioni speciali:* **f1.1** (Reti tecnologiche e relativi impianti), **f2.2** (Mobilità veicolare) limitatamente a percorsi pedonali, **b4.5** (Parcheggi pubblici in sede propria), **f6** (Opere per la tutela idrogeologica).

   L'insediamento degli usi **b2.7, b4.2, e3** non potrà interessare la parte del parco ricadente entro l' ambito di tutela naturalistica, fatta salva la possibilità di riuso e ampliamento di edifici esistenti per servizi di supporto alla fruizione pubblica del parco.

2. Tipi d'intervento ammessi:

   MO, MS, RE, DR, CD;

   AM, NC, per la realizzazione di piccole attrezzature e di servizi igienico-sanitari di supporto alla fruizione del parco e dell'area a campeggio, nel rispetto dei parametri d'intervento da definirsi con lo strumento urbanistico attuativo.

   In assenza di strumento urbanistico attuativo è altresì ammesso l'intervento **AM** di costruzione esistente per la realizzazione di non più di mq 15 di Su, finalizzato alla realizzazione di servizi igienico-sanitari di supporto alla fruizione pubblica dell'area.

3. Requisiti morfologici e ambientali. Ferme restando le disposizioni di tutela dell'area di cui alle presenti norme, vanno osservate le seguenti ulteriori disposizioni:

   a) va esclusa ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli, salvo quelle riconducibili agli usi **f1.1** e **f6** e agli interventi **NC** e **AM** ammessi ai sensi delle presenti Norme;

b) gli interventi dovranno privilegiare, ove possibile in rapporto alle opere da eseguirsi, le soluzioni di ingegneria naturalistica e/o soluzioni e materiali di tipo tradizionale;
c) la realizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali dovranno essere contenuti allo stretto necessario per una fruizione pubblica non intensiva ed essere realizzati con il ricorso a soluzioni e materiali di massima compatibilità ambientale.

4. Spazi pubblici del parco. Gli spazi pubblici da acquisirsi da parte dell'Amministrazione Comunale o gli spazi da riservarsi all'uso pubblico saranno individuati dallo strumento attuativo.
5. Modalità di attuazione degli interventi: Strumento urbanistico attuativo; strumento attuativo diretto.

CAPO 5.9 - ZONE DI SCAMBIO INTERMODALE

1. Le zone di scambio intermodale (ex zona omogenea F L.R. 47/78) comprendono aree attrezzate come terminale dei mezzi di trasporto pubblico su gomma e per parcheggi pubblici collegati alla stazione ferroviaria.
2. Usi ammessi:

   f1.1 (Reti tecnologiche e relativi impianti), **f1.3** (Impianti di trasmissione), **f2** (Infrastrutturazione per la mobilità), **f3** (Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili);

   b2.1 (Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato) **e b2.7** (Pubblici esercizi) in forma del tutto accessoria.
3. Tipi d'intervento ammessi: Tutti.
4. Indici e parametri d'intervento: Gli interventi edilizi possono consistere soltanto nella realizzazione di pensiline ed elementi di arredo urbano, nonchè di spazi di attesa al chiuso e piccole costruzioni per gli eventuali pubblici esercizi e le piccole attività commerciali accessorie, sulla base di indici e parametri da definirsi con lo strumento attuativo. Le sistemazioni dovranno contemplare anche una congrua presenza di alberature e altro arredo verde.
5. Modalità di attuazione degli interventi: Strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

CAPO 5.10 - ZONE PER VERDE COMPLEMENTARE ALLA VIABILITÀ

1. Le zone per verde complementare alla viabilità (ex zona omogenea F L.R. 47/78) sono zone pubbliche integrative dell'area strettamente riservata alla viabilità e sono utilizzabili per sistemazioni a verde e di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, barriere antirumore, ampliamenti di strade esistenti e di previsione, pertinenze stradali in genere ai sensi del Codice della Strada. Esse costituiscono opere di urbanizzazione primaria, alla stregua della viabilità cui ineriscono.
2. Usi ammessi:

   f1.1 (Reti tecnologiche e relativi impianti), **f1.3** (Impianti di trasmissione), **f2.2** (Mobilità veicolare).
3. Tipi di intervento ammessi: Tutti.
4. Modalità di attuazione degli interventi: Strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo. Le zone per verde complementare riferite alla viabilità di previsione devono essere progettate ed attuate congiuntamente alla viabilità di riferimento.

CAPO 5.11 - D8/ZONA PER AVIOSUPERFICIE DA DIPORTO

1. Usi ammessi:

   b4.2 (Attività culturali prive di significative effetti di disturbo), **b4.3** (Attività culturali con limitati effetti di disturbo), **b5.4** (Attività di svago); **b2.7** (Pubblici esercizi), **b2.8** (Magazzini depositi attività commerciali all'ingrosso), **f1.1** (reti tecnologiche e relativi impianti), **f1.3** (Impianti di trasmissione), **f2.2** (Mobilità veicolare), **b4.5** (Parcheggi pubblici in sede propria).

   Altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.

2. Tipi d'intervento ammessi:

   MO, MS, RC, RE, D, CD;

   DR, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:

   Su max = Su esistente incrementata del 50%.

3. Requisiti morfologici e ambientali. L'impermeabilizzazione del suolo dovrà essere contenuta allo stretto indispensabile; l'edificazione aggiuntiva prevista dovrà essere realizzata in prossimità di quella esistente.

4. Modalità di attuazione degli interventi: Strumento urbanistico attuativo o strumento attuativo diretto.

5. L'Ambito per avio superficie previsto dal PSC ed indicato nella Tav. 2.1 del RUE si attuerà prevista presentazione di un POC così come disciplinato dal PSC.

CAPO 5.12 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art. 5.12.1 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Nelle Tav 1.n del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti definiti dal PSC:

1. **Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva** (**AVP**) di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000; Per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.
2. **Ambito agricolo di rilievo paesaggistico** (**ARP**) di cui all'art. A-18. della L.R. 20/2000; Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

   Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico la pianificazione territoriale e urbanistica assicura:

   a) la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici
   presenti nel territorio;

   b) la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;

   c) la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.
3. Entro le zone agricole sono altresì individuate unità edilizie esistenti a specifiche prescrizioni: **ZAS.n /Unità edilizie esistenti per attività varie non agricole in zona agricola**
4. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:

   a) 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;

   b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;

   c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività, anche di tipo economico, , ricreative, sportive, turistiche e fruitive compatibili;

   d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;

   e) le aree pubbliche costituenti attrezzature e spazi collettivi;

g) le aree interessate ai sensi del PSC da specifiche politiche del Comune finalizzare alla valorizzazione e fruizione ambientale (“area della vallazza”).

Una volta realizzati, 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.

Art. 5.12.2 - 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.
2. L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.
3. 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 ed è subordinata all'approvazione di Piano di Ammodernamento Aziedale. 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.
4. L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi dovranno, preferibilmente, 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.
5. L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di Ammodernamento Aziendale (PAA), da inviarsi anche agli altri

Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

6. **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.
7. **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.
8. **PAA. - Piano di Ammodernamento Aziendale**,di cui all'art.7.1.7, formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013 della Regione Emilia-Romagna - Misura 121- Azione 1 –Ammodernamento imprese agricole" (Reg. C.E. 1698/2005).
9. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)**

1. Ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 228/2001, si definisce "Imprenditore Agricolo" chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali 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. Si considerano imprenditori agricoli le cooperative di imprenditori agricoli ed i loro consorzi quando utilizzano per lo svolgimento delle attività prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico.

2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 99/2004, si definisce "Imprenditore Agricolo Professionale" colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui al comma precedente, direttamente o in qualità di socio, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo,

ono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Per l'imprenditore che operi nelle zone "svantaggiate" di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al venticinque per cento.

3. Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate Imprenditori Agricoli Professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

-nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;

-nel caso di società di capitali o cooperative, quando almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.

La qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale può essere apportata da parte dell'amministratore ad una sola società.

10. 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.

11.Coltivatore diretto.

AI sensi dell'art. 31 della L. 590/65, sono considerati coltivatori diretti coloro che direttamente e abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi e all'allevamento e al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore a 1/3 di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento e il governo del bestiame. Possono essere coltivatori diretti i proprietari, gli affittuari, i mezzadri, i compartecipanti, gli enfiteuti, i coloni parziari, nonché i lavoratori manuali della terra, singoli o associati in cooperative.

12.Familiare coadiuvante. Si intende per familiare coadiuvante il componente del nucleo familiare dei soggetti IATP che ha con questi un rapporto di parentela di non oltre il secondo grado, che fornisce lavoro in azienda a tempo totale o parziale ed è comunque in possesso dei requisiti di cui al precedente comma 9, e la cui presenza risulta indispensabile per la conduzione del fondo.

13.Contoterzista. E' il requisito richiesto per procedere ad interventi relativi all'uso d.4, ai sensi delle presenti Norme. Si intende come contoterzista l'imprenditore che esercita il noleggio di mezzi e di macchine agricole con personale per conto di terzi. La condizione di contoterzista è attestata dall'iscrizione alla C.C.I.A.A. nell'apposita categoria di attività o, nel caso di coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'U.M.A. (ufficio regionale Utenti Motori Agricoli), nell'apposita categoria.

Art. 5.12.3 - DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, AM, DR PER LA RESIDENZA E USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (USI "D")

1. **Gli interventi NC, AM, DR sono assentibili solo per documentata impossibilità di ricavare analoghi spazi in edifici esistenti di cui l'azienda agricola ha disponibilità.**
2. Gli interventi DR sono ammessi purchè ricompresi nell'area di pertinenza.
3. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi d1, d2, 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.
4. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del PSC è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del 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.
5. 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.
6. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, 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.
7. Lo scorporo, in data successiva a quella dell'adozione delle presenti norme, di edifici originariamente asserviti all'unità poderale ed aventi la medesima destinazione di quelli di cui si richiede l'intervento di nuova costruzione, esclude, se non previsto espressamente dalle presenti norme, il rilascio di titoli edilizi abilitativi per nuove edificazioni;
8. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione del PRG 1985 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

   a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del PRG 1985 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.

9. Le NC, AM, DR sono ammessi se l'UA non è stata frazionata in epoca successiva all'adozione del PRG 85 o se tutte le unità aziendali (UA) ottenute dal o dai frazionamenti raggiungo i limiti di unità minima di intervento previsti ai successivi articoli per le diverse zone.
10. Negli interventi AM va assicurata la continuità architettonica e tipologica con l'edificio esistente.

Art. 5.12.4 – IMPATTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione di edifici aventi un volume superiore a 2000 mc. negli ambiti ad alta vocazione produttiva (AVP), 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. 5.12.5 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER USO d1: ABITAZIONI AGRICOLE

1. Condizioni per il permesso di costruire:

   La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, DR, NC per uso d1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP) o da coltivatori diretti che ricavino almeno il 50% del proprio reddito da lavoro dall'attività agricola della propria azienda e che dedichino alla stessa almeno metà del proprio tempo di lavoro complessivo.
2. Non comportano l'esclusione di una UA dagli interventi ammessi i seguenti tipi di frazionamenti:
   - frazionamenti conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi del PRG;
   - frazionamenti conseguenti a permute di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate;
   - frazionamenti per successione ereditaria.
3. Modalità di attuazione:

   -per gli interventi di NC - AM e DR: intervento edilizio diretto;
4. Parametri edilizi.

Per tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM valgono i seguenti parametri:

- Su massima edificabile: = 160 mq. (nel caso DR Su max = esistente se maggiore di 160 mq) + Sa max = 40% 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.

5. Distanze minime:

   dai confini aziendali = mt 5,0, salvo accordo con i confinanti,
   dalle abitazioni aziendali = mt 10,
   dalle abitazioni extraziendali = mt 20 salvo accordo con i confinati,
   dalle strade vicinali = mt 10.

6. Nel caso di familiari coadiuvanti la Su, di cui al punto 4, può incrementa di 80 mq e può essere distribuita in più alloggi, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo.
7. Nella unità agricole di dimensione elevata o in presenza di particolari intensità di carico di mano d'opera le quantità massima di Su ammessa nel terzo comma può essere superabile previa approvazione di un PAA che ne dimostri l'esigenza, fino a un massimo di mq. 300 di Su. Sempre previa approvazione di un PAA è realizzabile una ulteriore unità immobiliare ad uso di foresteria temporanea per manodopera avventizia.
8. **Norme specifiche per gli interventi di NC in unità agricole sprovviste di fabbricati abitativi.**

   Gli interventi di NC di nuovi edifici abitativi per l'uso d1 in aziende che ne siano sprovviste sono ammissibili esclusivamente in aziende aventi le seguenti estensioni minime:

   -nel caso di unità agricole (preesistenti alla data di adozione delle presenti norme) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola SF min = 5 ha;

   -nel caso di unità agricole (preesistenti alla data di adozione delle presenti norme) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico SF min = 20 ha;

   -nel caso di unità agricole (costituitesi in data successiva all'adozione delle presenti norme) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola SF min = 20 ha;

   -nel caso di unità agricole (costituitesi in data successiva all'adozione delle presenti norme) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico SF min = 30 ha;

   -nel caso di unità agricole ricadenti in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva e in parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si applica la SF minima relativa all'ambito in cui ricade la parte maggiore dell'azienda.

Art. 5.12.6 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER USO d2.1: FABBRICATI DI SERVIZIO

1. Condizioni per il permesso di costruire:

   La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, RI, NC per uso d2.1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo, anche privo del titolo di IAP.

2. Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola:
   -per aziende del tutto prive di edifici ad uso d2.1: *15 ha*;
   -per le altre aziende: *5 ha*.
3. Parametri edilizi per tutti gli interventi edilizi di **NC, DR, AM**:
   - Su edificabile in rapporto alla superficie aziendale = 100 mq/ha per ettaro; + 50.mq/ha per gli ettari dal 2° al 10° + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°.
   - Su massima edificabile = 1.000 mq negli ambiti ad alta vocazione produttiva;
     Su massima edificabile = 800 mq negli ambiti di rilievo paesaggistico
   - H. max (solo negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico) = m. 6.
4. Per ogni famiglia residente nella corte è inoltre ammessa una quantità di Su pari a 30 mq da adibire ad allevamento familiare per autoconsumo e piccole serre;
5. Distanze minime:
   dai confini aziendali = mt 10, salvo accordo con i confinanti,
   dalle abitazioni extraziendali = mt 20, salvo accordo con i confinanti,
   dalle strade vicinali = mt 10.
6. Modalità di attuazione: per gli interventi entro i parametri di cui al comma precedente: intervento edilizio diretto. Tramite PAA è possibile superare la Su edificabile.
7. Prescrizioni aprticolari: tali fabbricati dovranno essere tinteggiati preferibilmente di colore giallo Bologna e comunque colori tipici della pianura bolognese da concordarsi con l'Ufficio tecnico; Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente color cotto o somilari.

Art.5.12.7 -INTERVENTI PER USO d2.2 (ATTIVITÀ ZOOTECNICHE AZIENDALI) E C3 (ATTIVITÀ ZOOTECNICHE INDUSTRIALI)

1. Ammissibilità degli interventi. Il presente articolo non riguarda gli allevamenti suini e avicoli, i quali:
   - se superiori ai 10 capi suini equivalenti non sono ammessi in tutte le zone agricole
   - se inferiori ai 10 capi suini equivalenti sono compresi nella destinazione d2.1.
2. Per l'uso d2.2 e l'uso c3 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.
3. Per gli allevamenti aziendali preesistenti (d2.2) negli ambiti ad alta vocazione produttiva (AVP), previa approvazione di un PAA e la stipula di una convenzione, o atto unilaterale d'obligo, 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 del 50% della Su e della Sa legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme.
4. Parametri di intervento:
   Unità minima di intervento:
   SF per AVP=15 ha di superficie dell'UA;

SF per ARP =50 ha di superficie dell'UA;

per attività di itticoltura e altri allevamenti: 4 ha di superficie dell'UA;

˜ Per ogni UA è ammessa di norma una sola tra le tipologie di allevamenti sotto indicate; nel caso di attività plurime la Su si otterrà applicando l'UF specifico alla parte di superficie dell'UA che il richiedente dichiarerà di asservire ai diversi allevamenti:

- Stalle per bovini: UF = 80 mq/ha di superficie dell'UA; Su max =2000 mq;
- Stalle per equini da carne: UF= 65 mq/ha di superficie dell'UA; Su max =2000 mq;
- Stalle per altri equini: UF = 90 mq/ha di superficie dell'UA; Su max =1000 mq;
- Stalle per ovini e caprini: UF = 40 mq/ha di superficie dell'UA; Su max =1500 mq;
- Servizi per itticoltura e altri allevamenti: UF = 0,50/ha di superficie dell'UA; Su max = 1000 mq;

Indipendentemente dagli indici di cui sopra, è ammessa l'edificazione di tettoie temporanee per il ricovero di animali per una superficie coperta massima di mq 100.

H max = mt 6,0 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in UA sprovviste di fabbricati; pari all'altezza massima del fabbricato esistente negli altri casi;

Distanze minime:

dai confini aziendali = mt 20,

dalle abitazioni aziendali = mt 20,

dalle abitazioni extraziendali = mt 100,

dalle strade vicinali = mt 20,

dal perimetro del Territorio Urbanizzato e dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PSC = mt 500;

5. Nuovi allevamenti e interventi relativi a quelli esistenti che non rientrano nei limiti suddetti possono eventualmente essere programmati in sede di **POC**, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.
6. Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo diretto, con PAA ove previsto ai commi precedenti. In ogni caso l'intervento deve essere preceduto dall'effettuazione degli adempimenti amministrativi necessari ad ottenere l'autorizzazione allo stoccaggio e allo smaltimento delle deiezioni animali secondo la legislazione in vigore al momento della richiesta di concessione.

Art. 5.12.8 - INTERVENTI PER USO d2.3: ATTIVITÀ AZIENDALI DI PRIMA LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI

1. In relazione all'uso d2.3 sono ammessi per intervento diretto interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (**MO, MS, RRC, AM, DR**), nonché interventi, anche di nuova costruzione fino ad una Su massima pari a quella legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme +50%; è ammessa inoltre la realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione dell'attività in essere.
2. Ammissibilità degli interventi. Non sono ammessi interventi NC e AM nelle zone ARP.
3. Parametri di intervento:

   Unità minima di intervento:

SF=10 ha di superficie dell'UA;

UF max = UF esistente o a quello determinato da un PAA approvato che ne giustifichi tecnicamente la necessità:

Sumax = Su esistente o Su max = 1000 mq;

H max = mt 6,0 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in UA sprovviste di fabbricati o con fabbricati di altezza inferiore; l'altezza massima sarà pari all'altezza massima del fabbricato esistente negli altri casi e nel caso dell'ampliamento di fabbricati esistenti;

H max è superabile da volumi tecnici specifici non diversamente realizzabili.

4. Distanze minime:

   dai confini aziendali = mt 20,

   dalle abitazioni aziendali = mt 20,

   dalle abitazioni extraziendali = mt 100,

   dalle strade vicinali = mt 20,

   dal territorio urbanizzato e dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PRG = mt 500.

5. **Modalità di attuazione degli interventi:** P.A.A. per interventi NC e AM; strumento attuativo diretto per interventi DR.

Art. 5.12.9 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER USO d2.4: SERRE FISSE.

1. Ammissibilità degli interventi. Non sono ammessi interventi NC e AM nelle zone ARP.
2. Modalità di attuazione:
   - di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.

     Parametri edilizi:

     -SF minima dell'unità agricola: 1,0 ha;

     -UF max = 0,2 mq/mq;

     -Su massima = 2.000 mq

     Distanze minime:

     dai confini aziendali = mt 5,0,

     dalle abitazioni aziendali = mt 10,

     dalle abitazioni extraziendali = mt 20,

     dalle strade vicinali = mt 5,0.

3. I parametri di intervento e i limiti di unità minima di intervento sono superabili nell'ambito di un PAA approvato che ne giustifichi tecnicamente la necessità ai fini di una più efficiente gestione dell'azienda agricola.

Art. 5.12.10 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER USO d4 (ESERCIZIO E NOLEGGIO DI MACCHINE AGRICOLE CON PERSONALE)

1. Ammissibilità degli interventi. Fermo restando quanto previsto ai successivi commi del presente Articolo, non sono ammessi interventi nelle zone ARP e AM al di fuori delle unità urbanistiche "corte" esistenti.
   Gli interventi di NC e AM possono essere concessi solo a coltivatori diretti che esercitano anche il contoterzismo.
2. Parametri d'intervento:
   Unità minima di intervento per NC e AM = 6 ha di UA;
   UF pari al 60% di quella del corrispondente uso d.2.1(art.5.12.5.);
   Su max = Su esistente o Su max = 450 mq;
   H max = H esistente o H max = mt 6,0.
3. Modalità di attuazione: strumento attuativo diretto.

Art. 5.12.11 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA

1. Nel territorio rurale, ad alta vocazione produttiva, è ammissibile la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, previo esperimento dei procedimenti e delle valutazioni stabiliti dalla Legge, a mezzo di intervento edilizio diretto, entro i seguenti limiti di potenza:
   - impianti fotovoltaici e impianti solari termici fino a 20 kwh,
   - impianti eolici fino a 60 kwh,
   - impianti geotermici fino a 100 kwh,
   - impianti a biomasse (anche cogenerazione): fino a 200 kwh,
   - impianti a biogas (anche cogenerazione): fino a 250 kwh;
2. Nelle aziende agricole è ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti aziendali (uno per azienda) o interaziendali in forma associata, di produzione energetica alimentati in prevalenza da biomasse di origine agricola locale entro il limite di potenza di 0,5 MW. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Impianti di potenza superiore o impianti di produzione energetica da altre fonti rinnovabili possono essere programmati solo in sede di POC.

Art. 5.12.12 - STOCCAGGI I FANGHI, LIQUAMI, FERITILIZZANTI

1. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica, o di fertilizzanti è ammesso nel rispetto delle disposizioni sovraordinate che regolano la materia (Piano di spandimento) rispettando comunque le seguenti distanze minime:
   - m. 500 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale;
   - m. 300 dai nuclei residenziali rurali ;

- m. 50 da abitazioni sparse;
- m. 200 da corsi d'acqua ad uso irriguo;
- m. 20 da scoli;
- m. 20 dai confini di proprietà.

2. Ai fini della verifica di sostenibilità degli spandimenti rispetto alla classificazione del territorio come area vulnerabile da nitrati, vanno esclusi dalla SAU i terreni compresi entro le distanze sopra indicate.

E' vietato su tutto il territorio comunale lo spandimento dei fanghi.

Art. 5.12.12 - STOCCAGGI I FANGHI, LIQUAMI, FERITILIZZANTI

1. Lo stoccaggio all'aperto di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso per una quantità massima di 800 mc e nel rispetto delle seguenti distanze minime:
   - m. 3.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale;
   - m. 3.000 dai nuclei residenziali rurali.
   - m. 3.000 da abitazioni sparse;
   - m. 2.000 da altri allevamenti;
   - m. 500 dai confini di proprietà.
2. Nuovi impianti di stoccaggio fanghi, liquami e fertilizzanti, possono essere programmati solo in sede di POC.

CAPO 5.13 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 5.13.1 - USI PREVISTI E CONSENTITI

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette o connesse all'attività agricola (usi d1, d2, d3, d4 e d5) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi:**a1**, **f1**, **f2**, **f4**, **f6**, **b2.6**.
2. Sono infine consentite nel territorio rurale le attività **c4** (attività estrattive e lavorazione e stoccaggio degli inerti), 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. 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.
3. 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
4. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

Art. 5.13.2- 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, DR**.
2. E' ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto; 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):

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1, a2, d1), anche comprendenti attività agrituristiche (d3) e altre funzioni complementari (usi b2.1, b2.7, b4.1, b3.1)	**a1, a2, b2.7, b4.1, b4.2, b5.1, d3, d5, d6.** Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la superficie complessiva di progetto per 120. Tale limitazione sul numero massimo di unità immobiliari è derogabile nel caso di nuclei familiari che, mediante apposito accordo, acconsentano ad asservire l' edificio alle necessità della famiglia, come risultante dallo stato di famiglia a valenza ventennale da rinnovare. Qualora nell'ambito dell'edificio abitativo esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso d2 o d5), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (autorimesse, ripostigli). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P2) nella misura minima di cui all'art.4.1.7, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale, ma senza incremento del numero di unità immobiliari rispetto a quanto sopra definito. L'uso b2.1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.
b)	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	**d2, d3, d5.** E ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.
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 b3.2, c1, c2, b2.8), compreso l'eventuale alloggio annesso	E' ammesso esclusivamente: - il mantenimento dell'uso in atto, - il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse d2, d3, d5. - l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b2.1, b2.7, b4.2, b4.5, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, ovvero il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (d2, d3, d5) o per gli usi b2.1, b4.2. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile e religioso (usi b5.1, b5.2)	**b4.2, b5.1, b5.2**

g)	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso b2.6)	**b2.6** (non è ammesso cambio d'uso)
h)	Serre fisse (uso d2.4)	d2.4 (non è ammesso il cambio d'uso)

3. Non sono assoggettabili ad interventi di cambio d'uso verso usi extragricoli gli edifici realizzati dopo il 30/01/1995.
4. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale:

   - si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi edilizi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del precedente Capo 5.12;

   - 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.
5. Il vincolo di inedificabilità dei terreni derivante dal cambio di destinazione dovrà essere registrato presso la Conservatoria del Registro Immobiliare, nonché, da parte dell'Amministrazione Comunale, in un apposito registro che costituisce documento probante per l'eventuale diniego.
6. Il cambio d'uso verso l' uso b2.7, qualora consentito ai sensi del precedente comma 2, è subordinato all'esistenza di idonee condizioni di infrastrutturazione e di accessibilità, fra le quali una strada di accesso di sezione non inferiore a m.6,00.
7. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo 4.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
8. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del RUE, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante non essenziale, purché non comporti aumento della Su rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.
9. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili, oltre agli interventi di cui al comma 1 e 2, gli interventi di AM e DR con incremento massimo della Su del 20% una tantum, purchè non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resti monofamiliare.

Art. 5.13. 3- 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,DR**.

   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 numeri di unità immobiliari superire se è preesistente).

	Tipologia	**Destinazioni d'uso ammissibili**
a)	Abitazioni coloniche, edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	**a1, a2, b2.7, b4.1, b4.2, b3.1, b5.1, b4.5, e1, e2, d5, f5.** E'ammesso inoltre l'uso b2.1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la superficie complessiva di progetto per 120. Tale limitazione sul numero massimo di unità immobiliari è derogabile nel caso di nuclei familiari che, mediante apposito accordo, acconsentano ad asservire l' edificio alle necessità della famiglia, come risultante dallo stato di famiglia a valenza ventennale da rinnovare. L'intervento deve conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: le caratteristiche delle bucature originarie, le strutture portanti dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle eventuali tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non di eventuali portici o loggiati.
b)	Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi	**a1, a2, b2.7, b4.1, b4.2, b3.1, b5.1, b4.5, e1, e2, d5, f5.** Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la superficie complessiva di progetto per 120. L'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei portici o loggiati. Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.
c)	Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie	E ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (vani di servizio, posti auto, ripostigli). Le tettoie e caselle devono restare vani aperti, ma è ammesso il tamponamento su tre lati.
d)	Edifici produttivi: opifici, essiccatoi, fornaci	**a1, a2, b2.7, b4.1, b4.2, b3.1, b5.1, b4.5, e1, e2, d5, f5.** E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio

e)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica.	**a1, a2, b2.7, b4.1, b4.2, b3.1, b5.1, b4.5, e1, e2, d5, f5.** Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la superficie complessiva di progetto per 120.
f)	Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici	**a1, a2, b2.7, b4.1, b4.2, b3.1, b5.1, b4.5, e1, e2, d5, f5.** Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la superficie complessiva di progetto per 120
g)	Edifici religiosi	**b4.2, b5.1, b5.2**

2. 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 va di norma evitata la realizzazione di nuove pavimentazioni impermeabili continue, salvo che in forma di inghiaiatura o ammattonato.
3. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto 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 per lo smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza.
4. Gli spazi di pertinenza degli edifici tutelati originariamente unitari, possono essere recintati con siepe viva, e rete metallica di altezza massima di m. 1,80 e senza cordoli di base inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
5. Nel caso di divisione interna della corte principale in più spazi di pertinenza esclusiva è l'obbligatorio realizzare le recinzioni con reti metalliche e siepi di altezza massima di m. 1,80 (ovvero più basse della recinzione esterna) al fine di evidenziare la lettura dell'area di pertinenza originaria.
6. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo 5.1.3 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
7. Il cambio d'uso ad uso b2.1 e b2.7 è subordinato all'esistenza di idonee condizioni di infrastrutturazione e di accessibilità, fra le quali una strada di accesso di sezione non inferiore a m.6,00.
8. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 4 dell'articolo precedente.

Art. 5.13.4– IMPIANTI PER L'AMBIENTE

1. In relazione all'uso f1.2 (Impianti per l'ambiente) 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 previsto nel POC sulla base di specifici programmi o progetti.

Art. 5.13.5- INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI

1. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti all'art. 1.6.17, 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 idrologica superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.
3. In relazione all'uso f6 (opere per la tutela 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 se compreso nei programmi di intervento dei consorzi di bonifica o di altri enti competenti.

Art. 5.13.6– DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori di inerti provenienti da demolizioni e destinati al riciclaggio; l'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate di cui dal PSC, le aree di pertinenza di edifici tutelati .in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

Art. 5.13.7- 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 con intervento di DR 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;

b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di DR;

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'edifico preesistente.

Art. 5.13.8 - ZAS / UNITÀ EDILIZIE ESISTENTI PER ATTIVITÀ VARIE NON AGRICOLE IN ZONA AGRICOLA

1. La disciplina d'uso e d'intervento nelle unità edilizie esistenti per attività varie non agricole in zona agricola è definita attraverso le seguenti schede relative alle diverse tipologie di unità edilizie contraddistinte dal medesimo numero progressivo nelle planimetrie del RUE.

1. Unità edilizie ZAS/1 (artigianali)

1) Usi ammessi:

c1, c2, b2.8, b3.2, b3.3, f1.1, f1.3, f2.2, b4.5;

altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.

2) Tipi d'intervento ammessi:

MO, MS, RC, RE, D, CD;

RI, nel rispetto dei seguenti parametri:

UF max = UF esistente;

SQ max = SQ esistente;

H max = H esistente;

SP min = SP esistente.

3) Requisiti ambientali.

Negli interventi CD, RRC, RE, DR, è prescritta la formazione di adeguate barriere vegetali con essenze arboree e arbustive, atte a mitigare l'impatto visivo delle costruzioni esistenti. É altresì prescritta la necessaria igienizzazione degli scarichi.

4) Modalità di attuazione degli interventi: Strumento attuativo diretto.

2. Unità edilizie ZAS/2 (distribuzione carburanti)

1) Usi ammessi: b2.6;

b3.2, purché preesistente nell'unità edilizia;

a1, limitatamente alla possibilità di realizzazione di un alloggio di custodia di Sc non superiore a mq 120.

2) Tipi d'intervento ammessi:

MO, MS, RRC, RE, D;

DR, AM, NC nel rispetto di UF max = 0,20 mq/mq.

3) Requisiti ambientali. L'area dovrà essere schermata con quinte arboree d'alto fusto lungo il perimetro a contatto con la zona E.

4) Modalità di attuazione degli interventi: Strumento attuativo diretto.

3. **Unità edilizie ZAS/3 (tiro a volo)**

1) Usi ammessi:

usi esistenti e usi f1.1, f1.3, f2.2, f2.4, d3;

2)Tipi d'intervento ammessi:

MO, MS, RRC, RE, D;

Sono ammessi interventi DR, NC con Su max pari a quella esistente incrementata del 50% e H max = m. 6,5.

3)Modalità di attuazione degli interventi: Strumento attuativo diretto.

4. **Unità edilizie ZAS/4 ("la Corla")**

1) Usi ammessi:

-Nell'unità edilizia ex chiesa: b4.2 e b4.3, e1, e2, limitatamente, in entrambi i casi, alle attività culturali; b5.1, b5.2, b6, f5;

-nelle altre unità edilizie soggette a tutela: a1, a2, b1, b2.7, b4.1, b5.1, b6, e1, e2;

-nelle unità edilizie non soggette a tutela, previa demolizione e ricostruzione delle medesime: a1, a2, b2.1, b2.7, b4.1, b4.2, b5.1, b6, e1, e2.

2) Tipi di intervento ammessi:

-per le unità edilizie di interesse culturale ambientale: quelli specificamente nelle schede indicate nelle tavole del RUE.

-per le altre unità edilizie: D, DR, con l'integrale trasferimento della relativa SC entro aree edificabili per usi conformi già previste in ambito urbano dal RUE, o da prevedersi tramite POC.

3) Modalità di attuazione degli interventi: Strumento attuativo diretto, previo Progetto Unitario esteso all'intero perimetro ZAS/4 e accompagnato da atto unilaterale d'obbligo per quanto concerne la successione temporale degli interventi.

5. **Unità edilizie ZAS/5 (laghetti pesca)**

1) Usi ammessi:

usi esistenti e usi b2.7, f1.1, f1.3, f2.2, b4.5;

2) Tipi d'intervento ammessi:

MO, MS, RRC, RE, RI, D;

3) Modalità di attuazione degli interventi: Strumento attuativo diretto.

6. **Unità edilizia ZAS/6 (autodemolizione)**

1) Usi ammessi: usi esistenti.

2) Tipi d'intervento ammessi:

MO, MS, RC, RE, RI, D;

D1 = mt. 50 dalla via Zenzalino; mt 10 dagli altri confini.

3) Modalità di attuazione degli interventi: Strumento attuativo diretto.

4) Requisiti ambientali. L'area dovrà essere dotata di tutti gli accorgimenti di salvaguardia dall'inquinamento del suolo e delle acque, di cui alle disposizioni in materia di rifiuti speciali. E' prescritta la sistemazione a verde alberato della fascia di mt 30 lungo il fronte prospettante

la via Zenzalino. Le recinzioni dovranno essere realizzate solo con rete metallica di altezza non superiore a mt 2,00, ed eventuale siepe viva

7. **Unità Edilizia ZAS/7 (Attività di smaltimento e deposito dei materiali di origine vegetale)**

Le suddette aree sono destinate allo stoccaggio, lavorazione e smaltimento del materiale vegetale proveniente dalla potatura o più genericamente dalla manutenzione di aree verdi private o pubbliche, (ramaglie, foglie, erba ecc…).

1) Usi ammessi: usi ammessi d4,c5

Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme è possibile il cambio d'uso in: b2.7, b4.2, e1, e2, e3, e4;

2) Tipi d'intervento ammessi:

MO, MS, RRC, RE, DR, D;

-la realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio macchinari per il taglio, stoccaggio e compattazione dei materiali lavorati).

3) Modalità di attuazione degli interventi: Strumento attuativo diretto.

4) Requisiti ambientali. L'area dovrà essere dotata di tutti gli accorgimenti tecnici necessari contro l'inquinamento acustico.

Dovranno inoltre essere rispettate le normative vigenti in materia di prevenzione incendi e le disposizioni vigenti per quanto attiene lo stoccaggio e smaltimento di rifiuti.

Le recinzioni dovranno garantire sia l'assorbimento del rumore sia il decoro urbano (è preferibile una recinzione con siepe viva e rete metallica di altezza non superiore a 1,80 m).

8. **Unità Edilizia ZAS/8 (Zone per insediamenti turistico-ricreativi)**

Sono aree destinate alla realizzazione di complessi turistico-ricreativi, ivi compresi sia servizi culturali e di divertimento, sia locali di ritrovo, ristoranti, bar, sia attrezzature sportive vere e proprie.

Modalità di attuazione degli interventi: Strumento attuativo diretto.

Gli interventi si attuano previa approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata con le seguenti modalità:

Ut=0,30 mq.Su/mq.St

Hmax=12,50 ml

Distanza dalle strade e dai confini = 20 ml

Art. 5.13.9 – TABELLA RIEPILOGATIVA USI AMMESSI EDIFICI RURALI

da \ a	d1	d2.1	d2.2	d2.3	d3	d4	a1,a2	b2.7	b3.1, b3.3	b4.1, b4.2	b5	b2.1	b3.2	c1	c2	b2.8	b4.5	e1, e2	b5.1, b5.2	d6	b4.3	d2	d5
d1					X		X	X		X	X									X	X		
d2.1	X		X	X	X	X	O	O	X	O	X										X	X	X
d2.2	O	X		X	O	X	O	O	X	O	O										X		
d2.3	X	X			O	X	O	O	X	O	X												
d3	X	X		X			X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X			
d4		X		X	O			O	X	O	O												
a1, a2	X				X			X		O	X	X								X			
b2.7	X	X		X	X		O			X	X	X										X	X
b3.1, b3.3		X	X	X		X																	
b4.1, b4.2	X	X		X	X		O	O			X	X										X	X
b5								O		O													
c3		X	X	X		X			X														
eventuali altri usi esistenti	X	X			X	X	O	O		O	X												
b2.1					X		X	X		X										X		X	X
b3.2					X																	X	X
c1					X																	X	X
c2					X																	X	X
b2.8					X																	X	X
b4.5					X					X		X										X	X
e1,e2					X					X		X										X	X
b5.1,b5.2										X													
d6	X				X		X					X											
b4.3	X	X	X																				
d2		X						X		X		X	X	X	X	X	X	X					
d5		X						X		X		X	X	X	X	X	X	X					

Cambio d'uso: per gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di carattere conservativo è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD nei casi indicati con una **X** nella tabella.

Per gli edifici esistenti soggetti a vincoli di carattere conservativo è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD nei casi indicati sia con **O** sia con **X** nella tabella.

PARTE VI
NORME PER LA QUALITÀ URBANA

CAPO 6.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art. 6.1.1 – 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 5.1.
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. 6.1.2 - 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.A.P.

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.A.P.
3. Il Comune adotta un campionario dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici.
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 tinteggiato o in mattoni a vista; non sono ammessi rivestimenti di altri materiali o finiture i cemento a “faccia vista”.

Art. 6.1.3 – 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.A.P., 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). É ammessa l’apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,00.

Art. 6.1.4 - 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. 1,5.
3. Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, su parere conforme della C.Q.A.P, sono consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

Art. 6.1.5 – RECINZIONI E MURI DI CINTA

1. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un’altezza non superiore a:
   - ml.1,60 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.0.40, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro similare.

  Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

  I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml.8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml.5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml.0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.

2. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.
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.1,80 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. 6.1.6 –DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

1. I depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante.
2. Tali depositi 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. 1.6.19.
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 alle quali tali depositi si devono attenere.

Art. 6.1.7 – 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 sulla copertura degli edifici.
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. 6.1.8 – 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.

Art. 6.1.9 –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.A.P. nei casi in cui sorgano nei centri storici. 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 6.2 - DISTANZE

Art. 6.2.1 - DISTANZA DA UN CONFINE

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
2. Non si considerano nella misura della distanza, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile:
   - i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,50;
   - gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50;
   - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50.
3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

Art. 6.2.2 - DISTANZE MINIME DAI CONFINI

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
   - D1 = distanza dal confine di proprietà, intendendo il confine dell'area complessiva di proprietà degli aventi titolo, considerati nel loro insieme,
   - D2 = distanza dal confine di una strada o da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,50 fuori terra (ad esempio campi sportivi, piscine o costruzioni interrate), nonché per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

Art. 6.2.3 - DISTANZA DAL CONFINE DI PROPRIETÀ (D1)

1. Negli interventi **MO, MS, RRC, RS, RT**:
   - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento)
2. Negli interventi di **RE**:
   - D1 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
3. Negli interventi di **NC, DR, AM** e nella generalità dei casi:
   - D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi H minore o uguale di 10 m.
   - D1 maggiore o uguale a m.(H / 2) per edifici aventi H 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
4. 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.
5. In base ad un accordo con la proprietà confinante, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

Art. 6.2.4 - DISTANZA DAL CONFINE DA SPAZI PUBBLICI, STRADE O ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO(D2)

1. Il confine che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita un'area privata con aree destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale).
2. Per la distanza D2 i valori minimi da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Art. 6.2.3, mentre non è applicabile il comma 5.
3. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo (2), negli interventi di **NC, 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;
   - m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
   - m. 5 per le altre strade urbane locali;

E’ tuttavia ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi o in caso di sopraelevazione con nulla osta dell’ente proprietario.

4. Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell’ambito di un intervento urbanistico o edilizio, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 4.1.7 e 4.1.8, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra. Pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree.

Art. 6.2.5 - DISTANZA FRA EDIFICI E DISTANZA FRA PARETI ANTISTANTI DI DUE EDIFICI (D3)

1. Si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o sub-verticali; vedi articolo 1.4.15, punto 2), nonché i relativi infissi. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune 'pareti' nel significato del termine più generale 'chiusure verticali'.
2. Si definisce convenzionalmente distanza fra due edifici (o distacco) il raggio del cerchio minimo che con centro in qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta di un edificio vada a congiungersi con un qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta dell’altro. La distanza minima fra due edifici non aventi pareti antistanti e di m. 3,00.
3. Si definisce parete (o porzione di parete) antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente (e non infinita).
4. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto (1).
5. Nella misura della distanza fra due edifici e fra pareti antistanti di due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art. 6.2.1.
6. 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.
7. 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).
8. Negli interventi di **RE** (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):

   - D3 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
9. Negli interventi di **NC, 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 m..

10. 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 punto 9 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
11. Gli interventi di ampliamento (**AM**) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
12. Nei casi di cui ai commi 8 e 9 qualora entrambi le pareti prospicienti o le porzioni di parti prospicienti) non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 6,00.
13. Nel caso di cavedii o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a m.5,00.
14. 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. 6.2.6 - DEROGHE ALLE DISTANZE

1. Per gli edifici preesistenti alla data di adozione delle presenti norme si posso derogare alle distanze dei precedenti commi nella misura prevista dalle vigenti leggi in materia.
2. Le norme di cui ai precedenti Artt. 6.2.3, 6.2.4 e 6.2.5 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
   a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art. 7.3.10);
   b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 6.2.3 e 6.2.5 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 avvallate dalla C.Q.A.P. e dalla Giunta Municipale.

Note al Capo 6.2

(1) Se i perimetro della superficie coperta in quel punto fosse costituito da una linea curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).

(2) Salvo successiva modificazioni le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

-60 m per le strade di tipo A (Autostrade);

-40 m per le strade di tipo B (Superstade);

-30 m per le strade di tipo C (Provinciali);

-20 m per le strade di tipo F (Comunali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'Art. 3, comma 1, n. 52 del codice;

-10 m per le "strade vicinali" di tipo F;

2bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo B;

10 m per le strade di tipo C;

2ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

5 m per le strade di tipo A, B;

3 m per le strade di tipo C, F;

2quinquies. 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 dei 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 latistanti, 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)

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo D ed E;

10 m per le strade di tipo F.

4.Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

3 m per le strade di tipo A;

2 m per le strade di tipo D.

5.Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

CAPO 6.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

Art. 6.3.1 – INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

1. L'installazione o modifica delle opere sottoelencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configura come intervento edilizio in senso stretto e non è soggetta a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:
   - tende e frangisole, nei casi di cui all'art. 6.3.3;
   - tinteggiatura delle facciate, ai sensi dell'art. 6.1.2;
   - insegne e mezzi pubblicitari ai sensi dell'art. 6.3.4;
   - targhe, nei casi previsti dall'art.6.3.5;
   - cancelletti e inferriate ai sensi dell'art. 6.3.6;
   - bacheche e vetrinette ai sensi dell'art. 6.3.7;
   - erogatori automatici di prodotti o servizi ai sensi dell'art. 6.3.8;
   - elementi di arredo e di servizio ai sensi dell'art. 6.3.9;
   - manufatti temporanei e stagionali ai sensi dell'art. 6.3.10;
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. 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 agli articoli precedenti. 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. 6.3.2 - 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 Comune 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. 6.3.3 – 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; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
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. 6.3.1 solo nel caso di edifici collocati nel centro storico ed edifici tutelati. L’autorizzazione rilasciata all’amministratore di un condominio è valida per tutte le unità immobiliari.

Art. 6.3.4 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

1. I mezzi pubblicitari sono definiti dall’art.47 del D.P.R. 495 del 16/12/1992 e si richiama quanto disciplinato nell’ALLEGATO G del RUE.
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 4,50 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 parapedonali recanti uno spazio pubblicitario si applicano le distanze di cui all'allegato G, semprechè siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs.285/92:
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 parapedonali 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, semprechè 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. 6.3.5 –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. 6.3.1.

Art. 6.3.6 – CANCELLETTI E INFERRIATE

1. In una stessa unità edilizia, gli eventuali cancelletti 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 cancelletti o inferiate, 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 cancelletti o inferiate autorizzate le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti.
2. L'installazione o modifica di cancelletti e inferriate è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 6.3.1 solo nel caso di edifici collocati nel centro storico ed edifici tutelati. L'autorizzazione rilasciata all'amministratore di un condominio è valida per tutte le unità immobiliari.

Art. 6.3.7 –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. 6.3.8 - 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. 6.3.9 –ELEMENTI DI ARREDO O DI SERVIZIO DA POSIZIONARSI NELLE AREE PRIVATE

1. Possono essere realizzati pergolati o "gazebo", esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento facilmente rimovibile (previo smontaggio e non per demolizione).
2. I suddetti manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
   h. max esterna = ml.3.00;
   la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
   la struttura non può essere tamponata lateralmente;
   non possono essere realizzati con materiali deteriorati o comunque di recupero o fatiscenti;
   devono essere realizzati in modo tale che sia garantita la stabilità della struttura;
   devono essere realizzati affinché non sia deturpato il decoro dell'edificio.
3. Per quanto attiene i pergolati, si prescrive il rispetto anche delle seguenti caratteristiche:
   la struttura può essere ombreggiata superiormente mediante l'utilizzo di materiali leggeri e facilmente removibili, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli permeabili e simili;

e' consentita la copertura di pergolati esclusivamente nei casi in cui essi costituiscano anche struttura di sostegno di pannelli solari o fotovoltaici nella misura minima del 50% della superficie del pergolato;

in tal caso il pannello solare o fotovoltaico deve essere posizionato prevedendone l'inserimento architettonico o in alternativa un'adeguata opera di mitigazione (pergolati non visibili da spazi pubblici, occultati da siepi vive ecc…).

il pergolato se coperto da pannello fotovoltaico o solare (nella misura minima prescritta) e se realizzato ad una distanza minore di quella prevista per le costruzioni dai confini di proprietà o da fabbricati, deve essere conseguito obbligatoriamente un accordo con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo;

il pergolato se coperto da pannello fotovoltaico o solare (nella misura minima prescritta) deve essere dotato di canale di gronda e pluviali quest'ultimi possibilmente raccordati al sistema fognario.

4. Possono essere realizzate casette amovibili per ricovero attrezzi da giardino o per il gioco dei bambini in legno, di forma regolare con copertura a una o due falde ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per ogni unita immobiliare dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

   altezza alla gronda = ml.2.10;

   superficie in pianta (sedime) massima = mq. 6;

   struttura amovibile.

5. Il posizionamento di manufatti precedenti commi 1 e 2 in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.

6. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2:

   - in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nelle Tav. 1.n del RUE, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi della Parte III del D.Lgs n.42/2004;

   - nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico è ammesso il posizionamento di manufatti fatto salvo l'ottenimento di un parere favorevole da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

7. Pergole, gazebo e casette in legno con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi 1 e 2 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.).

8. Particolari prescrizioni per i manufatti ad uso ricovero attrezzi da giardino:
   Si prevede che tali strutture possano essere installate, in relazione alla tipologia di edificio, sulle corti di pertinenza, nella misura massima di una casetta per ogni alloggio, sempre che lo stesso abbia diretto accesso all'area di pertinenza.

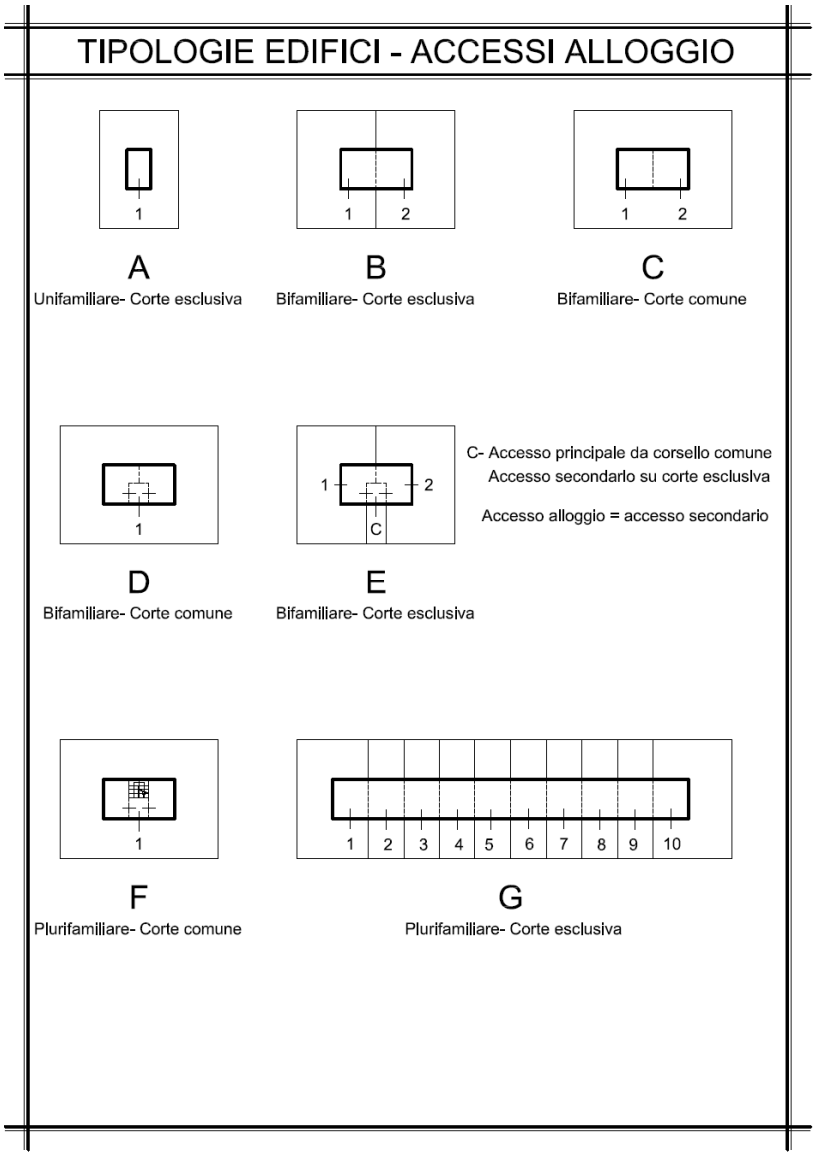
   Nel caso in cui l'area sulla quale s'intende posizionare il manufatto risulta essere comune a due o più alloggi, (ovvero di proprietà non esclusiva), tali strutture possano essere installate,

nella misura massima di una casetta per ogni alloggio a condizione che gli stessi abbiano diretto accesso all'area di pertinenza;

Nel caso in cui l'area sulla quale s'intende posizionare il manufatto risulta di proprietà non esclusiva e gli alloggi non hanno diretto accesso alla stessa se non attraverso parti comuni o non vani accessori (ad es. atrio d'ingresso,scale,cantine, garage,lavanderie, ecc…) tali strutture possano essere installate, nella misura massima di una casetta per edificio a prescindere dal numero complessivo degli alloggi.

A chiarimento, per le casiste più comuni, si rimanda allo schema ed elaborato grafico di seguito allegati:

TIPOLOGIA DI EDIFICIO		**Nmax DI ALLOGGI**	**CORTE**	**ACCESSO ESTERNO**	**MANUFATTI**
A	Unifamiliare	1	Esclusiva	Unico	1
B	Bifamiliare	2	Esclusiva	Plurimo esterno	2
C	Bifamiliare	2	Comune	Plurimo esterno	2
D	Bifamiliare	2	Comune	Unico esterno	1
E	Bifamiliare	2	Esclusiva	Plurimo esterno	2
F	Plurifamiliare	In base alle norme di piano	Comune	Unico esterno	1
G	Plurifamiliare	In base alle norme di piano	Esclusiva	Plurimo esterno	1



Art. 6.3.10 – MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI

1. È soggetta al regime dell'Autorizzazione Amministrativa l'installazione, su suolo pubblico o privato, di strutture temporanee completamente e facilmente rimovibili, 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.
2. 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.
3. 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 365 giorni. Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.

4. Entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi o in alternativa richiedere una nuova autorizzazione nei termini della validità di quella precedentemente ottenuta.
5. 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";
6. Sono da includersi nei manufatti temporanei soggetti ad autorizzazione amministrativa, le strutture che svolgono una funzione anche protettiva se realizzate per l'abbattimento di barriere architettoniche; in tal caso si prescrive che dovrà essere documentata l'invalidità totale del soggetto beneficiario, ed il Servizio competente potrà, previa istruttoria, autorizzare l'uso in deroga agli strumenti urbanistici comunali alle seguenti condizioni:
    - la struttura deve essere facilmente removibile e non deve essere stabilmente ancorata al suolo mediante plinti e/o fondazioni;
    - deve essere rispettato il decoro dell'edificio ed il contesto urbano in cui essa è inserita;
    - deve essere utilizzata per tutta la durata dell'autorizzazione in modo funzionale ed in conformità all'uso per il quale è richiesta;
    - se realizzata ad una distanza minore di quella prevista per le costruzioni dai confini di proprietà o da fabbricati, deve essere conseguito obbligatoriamente un atto di assenso scritto del/dei confinante/i.

PARTE VII
COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

CAPO 7.1 –PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI

I PUA sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, disposti dal POC, qualora quest'ultimo non ne assuma i contenuti.

I PUA, in considerazione degli interventi previsti, possono assumere il valore e gli effetti dei seguenti piani

a) i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;

b) i Piani per l'Edilizia Economico Popolare (Peep ex L.167/62);

c) i Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (Pip ex L.865/71);

d) i Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PdR ex L.457/78);

e) Programmi integrati di intervento (Pii ex L 179/92);

f) Programmi di Recupero Urbano (PdRU ex L 493/93).

Art. 7.1.1 –DOCUMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi, salvo i Piani di Ammodernamento Aziendale di cui al succ. art. 7.1.7 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 interrate 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 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 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 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. 7.1.2, e una 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:

   a) i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n),

   b) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

   c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura e a spesa dell'attuatore e nel rispetto delle norme vigenti (D. Lgs. N. 163/2006 e s.m.i.), 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;

   d) 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;

   e) le sanzioni convenzionali a carico del con cessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;

   f) 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;

   g) 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. 7.1.2 –DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO (DPCA) NEI PUA

1. La Documentazione Previsionale dei 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. 7.1.3 – DOMANDA E PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEI PUA DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi nel POC vigente.
2. Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano al SUE apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, 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. 7.1.1.
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 indicendo una conferenza di servizi, le valutazioni necessarie;
   c) provvede a richiede il parere di competenza della C.Q.A.P.
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 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.
9. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 ed acquisito il parere della C.Q., provvede:
   – a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
   –oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla C.Q.A.P 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.AP, propone al Consiglio Comunale l’approvazione del PUA con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi

attuativi, per la durata di validità del PUA, sono assoggettabili a DIA anziché a permesso di costruire.

Art. 7.1.4 – 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.A.P.
3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge

Art. 7.1.5 – 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, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.
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. 7.1.6 – PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI: DOCUMENTI E PROCEDURA DI VALUTAZIONE E DI APPROVAZIONE

1. I documenti costitutivi del Progetto unitario convenzionato sono i medesimi di cui all'art. 7.1.1. Il progetto unitario convenzionato può contenere anche i documenti e gli elaborati per il permesso di costruire, di cui al capo 7.3, il cui rilascio, in tal caso, avverrà in seguito alla firma e successiva registrazione e trascrizione della convenzione.
2. Per la domanda e per la procedura di valutazione dei progetti unitari convenzionati si applicano le norme di cui ai commi da 1 a 8 dell'art. 7.1.3.
3. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 dell'art. 7.1.3 ed acquisito il parere della C.Q.A.P, provvede:

   - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a trasmettere gli atti al dirigente responsabile per l'approvazione e la firma della convenzione;

   - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla C.Q.A.P. e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
4. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 8 dell'art. 6.2.3 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
5. Nella delibera di approvazione del progetto e della proposta di convenzione è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Nel caso di progetto convenzionato con valore ed effetti di permesso di costruire i tempi di attuazione sono quelli di validità del permesso di costruire. L'avvio dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore. Si applica inoltre il comma 8 dell'art. 7.1.5.

Art. 7.1.7 - PIANI DI AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PAA)

1. I Piani di Ammodernamento Aziendale devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'Art. 7.8.1):

   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.n 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 PAA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al sub-ingresso 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; l'eventuale impegno alla demolizione delle opere assentite e alla bonifica del sito in caso di cessazione dell'attività, 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 trasmettere gli atti al dirigente responsabile per l'approvazione e la firma della convenzione;

   - 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 PAA e della proposta di convenzione 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.

CAPO 7.2 – VALUTAZIONE PREVENTIVA E PRE-PARERE DELLA COMMISSIONE QUALITÀ

Art. 7.2.1 – VALUTAZIONE PREVENTIVA

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione del Piano Urbanistico attuativo, della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento 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.
4. Copia del versamento per i diritti di istruttoria dell'importo determinato da delibera di Giunta Comunale in materia.

Art. 7.2.2 – 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.

Art. 7.2.3 – 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, della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire 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.

5. Copia del versamento per i diritti di istruttoria dell'importo determinato da delibera di Giunta Comunale in materia.

Art. 7.2.4 – 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.A.P. 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 difformi 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.

CAPO 7.3 – PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 7.3.1 - 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 7.4.1 e 7.5.1.
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. 7.4.1, 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. 7.4.1. comma 1 lettere i), l) e m);
   c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) quando riguardino immobili tutelati 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 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. 7.3.2 - 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. 7.8.1);

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 (due copie) che asseveri, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, la rispondenza dell'opera ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dal RUE e, ove del caso, dal POC e dal PUA, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, l'assoggettabilità dell'intervento al D.M. 22/01/08 n.37, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, e alla valutazione preventiva, ove acquisita. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato ai sensi dell'art. 7.8.4 comma 2.

4. Nei casi qui specificatamente indicati, alla richiesta devono inoltre essere allegati i seguenti documenti:

- nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sui beni culturali per i quali sia intervenuta la notifica della dichiarazione prevista dall'art. 15 del D.Lgs. 42/2004, ovvero sia stato comunicato, ai sensi del medesimo decreto, l'avvio del procedimento di dichiarazione;
- relazione geologica e/o relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, per le opere indicate dal D.M. 11/3/1988;
- dichiarazione (ai sensi dell'art. 481 del C.P. e degli art. 10 comma 1 e art. 13 comma 2 della L.R. 31/2002) della conformità dell'opera alla normativa tecnica 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;
- calcolo, secondo l'apposito facsimile, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi afferenti il costo di costruzione, nei casi previsti dalla L.R. n. 31/2001 e conformemente all'ALLEGATO B;
- modello statistico ISTAT/AE, debitamente compilato, 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.
- domanda di autorizzazione allo scarico in caso di assenza di pubblica fognatura, corredata degli elaborati, elencati nel modulo di richiesta stessa. Per i nuovi insediamenti o modifica agli insediamenti esistenti, l'Amministrazione Comunale procederà alla richiesta del parere ARPA con oneri a carico del richiedente. (questo parere non può essere assunto preventivamente).
- documentazione previsionale del clima acustico (DPCA) o Documentazione previsionale di impatto acustico (DPIA) nei casi previsti ai sensi dei successivi artt. 6.9.12 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 occorre presentare inoltre:
   - documentazione per l'acquisizione del pre-parere integrato dell'Azienda U.S.L. e ARPA;
   - domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie, ai sensi del D.Lgs. 152/06, su apposito facsimile predisposto dal Comune e con allegati gli elaborati ivi indicati;
   - relazione illustrativa sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza del lavoro, anche ai sensi dell'art. 18 della L.R. n 33/1990;
   - copia della domanda di autorizzazione regionale allo scarico in atmosfera, ai sensi degli Artt. 6 e 15 del D.P.R. n 203/1988, nel caso in cui siano previste nuove emissioni o modifiche dell'attività produttiva;
   - documentazione per l'acquisizione del parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, qualora l'attività rientri nel D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 m. 689; qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmata dal legale rappresentante dell'azienda, nonché una planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).
   - sottoscrizione dell'impegno da parte dell'intestatario o suo avente causa, a provvedere, in caso di successiva dismissione dell'attività, ad accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, facendo riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.M. 471/99.

6. Nel caso di 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. 7.3.3 - 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 circonvicini; 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 evidenzi 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, nonchè volumi tecnici, canne di esalazione, lucernai, ecc.;

h) sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, in un numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento edilizio in relazione alla sua complessità, e comunque di norma non meno di due, indicanti le quote dei piani, lo spessore dei solai la quota delle gronde; per interventi sull'esistente le sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;

i) prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;

j) particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, con particolare riferimento ai dettagli dei prospetti;

k) schema planimetrico delle reti idrica, fognaria ed elettrica in scala adeguata; nello schema idrico e fognario dovranno essere evidenziati i percorsi delle reti, la presa dall'acquedotto, il recapito finale dei reflui e le relative quote, nonché la distanza minima fra condotte idriche e fognarie;

l) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti, nonché scheda di sintesi dei principali dati quali - quantitativi del progetto;

m) simulazione dell'inserimento dell'intervento nel contesto (es. rendering, fotomontaggio, e simili);

n) elaborato ai sensi della L.13/89, ove richiesto.

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. 7.3.4 - 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. 7.3.5 - 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. 7.3.3 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. 7.3.6 - 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.
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. Decorsi 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.A.P.; 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 dl 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, 8 e 9 sono raddoppiati nei seguenti casi:
   - progetti soggetti ad atti convenzionali;
   - progetti di restauro scientifico.

Art. 7.3.7 – RILASCIO O DINIEGO

1. Conclusa l'attività istruttoria, ed eventualmente acquisito il parere della C.Q.A.P., 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.A.P 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.A.P, 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 all'Allegato B, fatte salve le possibilità di rateizzazione ivi previste.

Art. 7.3.8 - 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.A.P, 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 e le modalità di versamento del contributo di costruzione secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali.

2. Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
    a. di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
    b. di non iniziare le opere strutturali prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, ai sensi della normativa vigente;
    c. 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;
    d. 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);
    e. 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;
    f. di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia permesso di costruire e degli elaborati allegati;
    g. di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
    h. di comunicare la data di ultimazione dei lavori;
    i. 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. 7.7.2.

Art. 7.3.9 - 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 nell'Allegato B in base alle relative deliberazioni regionali e comunali, le quali ne stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione.

Art. 7.3.10 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani regionali o provinciali.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA e dal presente RUE.
3. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico sulla base di deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Ai fini del presente articolo, si intende per edificio o impianto pubblico o di interesse pubblico, ogni edificio o impianto, di proprietà pubblica o privata, il cui interesse è qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.
5. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004.

Art. 7.3.11 - 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. 7.3.12 - 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 può prendere visione, presso il SUE (o il SUAP), dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni.

Art. 7.3.13 – ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Chiunque, 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. 7.3.14 – PROROGA DEI TERMINI

1. 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 un anni, con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà dell'interessato.

CAPO 7.4 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 7.4.1 - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)

1. Sono assoggettati a denuncia di inizio attività:
   a) gli interventi di manutenzione straordinaria (MS);
   b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) e di ristrutturazione edilizia (RE) 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 demolizione (D) salvo il caso che riguardino immobili ricadenti nei centri storici;
   d) gli interventi consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.Lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC, o qualora riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dell'edificio;
   e) gli interventi di qualsiasi tipo riguardanti manufatti diversi dagli edifici, dagli impianti e dalle infrastrutture, di cui all'art. 1.4.6, punti a), b), c) ed e);
   f) gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6/04/1998 n. 11;
   g) gli interventi di cambio d'uso (CD) di cui all'art. 1.6.19, ivi compresa la realizzazione di depositi a cielo aperto, se non connessa con opere richiedenti il permesso di costruire, e con esclusione del caso in cui il nuovo uso sia quello delle medie o grandi strutture di vendita;
   h) gli interventi di modifica funzionale di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di nuovi spazi chiusi o spazi coperti;
   i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
   j) le variazioni a DIA già presentate;
   k) le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 7.6.5;
   l) 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;
   m) gli interventi per realizzare pertinenze dell'edificio, purché non si tratti di ampliamenti di immobili tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e purché non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume di sagoma dell'edificio principale;
   n) gli interventi significativi di movimento di terra (MT) (di cui all'art. 1.6.17).
2. Sono inoltre 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. 7.1.3 comma 11.
3. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a DIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.

Art. 7.4.2 –DOCUMENTI E PROCEDURA

1. La denuncia di inizio attività deve essere presentata dall'avente titolo allo Sportello unico per l'edilizia, almeno trenta giorni prima della data prevista di inizio dei lavori (salvo il caso delle DIA per varianti minori in corso d'opera), sulla base della modulistica predisposta dal Comune e accompagnata:

   - dai documenti di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) del terzo comma del precedente art. 7.3.2;

   - dagli elaborati di rilievo e di progetto firmati dal progettista abilitato, in quanto necessari alla completa illustrazione delle opere da eseguire, per i quali valgono le prescrizioni di cui agli artt. 7.3.3, 7.3.4 e 7.3.5;

   - dai documenti di cui al quarto e quinto comma del precedente art. 7.3.2, se ed in quanto necessari in relazione al tipo di opera da realizzare;

   - dichiarazione (ai sensi dell'art. 481 del C.P. e degli art. 10 comma 1 e art. 13 comma 2 della L.R. 31/2002) della conformità dell'opera alla normativa tecnica 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 depositato (DIA) come titolo edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma quarto, della L.R. 35 del 1984 come sostituito dall'articolo 36 della L.R. 31/2002;

   - dall'indicazione del Direttore dei Lavori;

   - dall'indicazione dell'impresa a cui verranno affidati i lavori; qualora il soggetto interessato intenda eseguire i lavori in economia o non sia in condizioni di indicare le varie imprese realizzatrici dei lavori all'atto della presentazione della DIA, la prevista indicazione potrà essere sostituita dalla dichiarazione di eseguire gli interventi in economia;

   - dall'indicazione della data prevista di inizio dei lavori, tale termine, che potrà essere anche comunicato successivamente, non dovrà comunque essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della DIA;

   - dalla quantificazione e dalla ricevuta di versamento del contributo di costruzione;

   - dalla ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.

2. Al momento della presentazione può essere effettuata dall'ufficio ricevente una verifica della completezza della documentazione ai fini della ricevibilità dell'atto. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, lo Sportello unico per l'edilizia provvede esclusivamente:

   a) a verificare la completezza e regolarità della documentazione presentata;

   b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art. 7.4.1;

   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 richieda il parere della C.Q.A.P.; 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 trascorrano senza esito 60 giorni dalla richiesta di integrazione della documentazione, la denuncia presentata diventa inefficace.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, (quali in particolare il vincolo paesistico di cui al Titolo I Parte Terza D.Lgs 42/2004 o il vincolo idrogeologico), l'efficacia della DIA è subordinata al rilascio di un atto di assenso. L'atto di assenso, o di motivato diniego, è rilasciato dallo Sportello unico entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia. In caso di diniego la denuncia presentata è priva di effetti. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio dell'atto di assenso.
5. Nel caso in cui l'atto di assenso consista nell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004, lo Sportello unico, contestualmente al rilascio, ne trasmette copia alla Soprintendenza competente. Qualora la Soprintendenza, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento, comunichi al Comune l'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica, il Comune provvede a darne immediatamente comunicazione al titolare della DIA e ad emanare l'ordine di non effettuare i lavori.. 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 o della conclusione positiva del procedimento da parte della Soprintendenza.
6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta al SUE, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorsi trenta giorni dalla richiesta, il responsabile del SUE convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
7. Il progettista che assevera assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Nel caso gli uffici comunali rilevino che il progettista abbia attestato il falso, il Responsabile dello Sportello unico ne da contestuale comunicazione all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine o collegio professionale di appartenenza del tecnico stesso, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

8. La copia della denuncia di inizio di attività, nonché le copie degli elaborati e dei documenti di cui al primo comma, dai quali risulti la data e il protocollo di ricevimento da parte 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.
9. Per gli interventi effettuati con la procedura di DIA si applicano, in quanto applicabili, tutte le norme relative alla esecuzione delle opere e alla conclusione delle opere di cui ai capi 7.5, 7.6 e 7.7.

Art. 7.4.3 - ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO RIGUARDANTI "SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA" (MT)

1. Per gli interventi significativi di movimento di terra (MT), di cui all'art. 1.6.17, gli elaborati di rilievo e di progetto sono quelli di cui all'art. 7.3.3, terzo comma, lettere b), c), d), e), h), a scale anche diverse da quelle ivi indicate, purché idonee alla chiara rappresentazione dell'intervento; è richiesta inoltre una relazione geologico - tecnica riguardante gli aspetti idrogeologici del sito e dell'intervento.

Art. 7.4.4 – DURATA DEI TERMINI, PROROGA E DECADENZA

1. La denuncia di inizio di attività ha una validità di tre anni dalla data di inizio lavori, precisata nella denuncia stessa o comunicata successivamente, entro i quali le opere devono essere completate; il titolare della denuncia ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori.
2. Trascorsi tre anni dalla data di inizio lavori senza che le opere siano ultimate, il titolo abilitativo decade per le parti non eseguite.
3. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato per una sola volta per un periodo massimo di un anni, con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà dell'interessato.
4. In caso di decadenza della DIA ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

CAPO 7.5 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Art. 7.5.1 – 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. 1.6.5;
   b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del DLgs 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC e purché non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
   c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
2. Non sono inoltre soggetti a titoli abilitativi:
   a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
   b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
   c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.

CAPO 7.6 – ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 7.6.1 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

1. Il titolare del permesso di costruire o della DIA 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.
3. Prima dell'inizio delle relative opere occorre presentare:
   - denuncia delle opere in cemento armato e a struttura metallica nei casi previsti dalla legislazione vigente;
   - documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, nei casi previsti dalla normativa vigente di cui all'ALLEGATO A1.
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. 7.6.2 - 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, 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. 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. 7.6.5 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. 7.6.3 – 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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. 7.6.4 – VARIANTI A TITOLI ABILITATIVI VIGENTI

1. Le variazioni rispetto al permesso di costruire o alla DIA si distinguono in due tipologie:
   a) variazioni essenziali, come definite 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 7.3.
3. Le variazioni essenziali a DIA in corso di validità, e comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono presentate allo Sportello unico, comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova DIA. La DIA ed ogni suo elaborato dovranno indicare in evidenza gli estremi della precedente DIA a cui la variante si riferisce. Le procedure per il controllo e per l'acquisizione degli atti di assenso eventualmente necessari sono disciplinate in analogia a quanto disposto al Capo 7.4.
4. Nei casi di cui al commi 2 e 3 il nuovo titolo abilitativo in variante costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e non ne modifica i termini di scadenza.

Art. 7.6.5 - 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…….;
   - 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 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 DIA, 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. Per la procedura e la documentazione si applicano le disposizioni del precedente art. 7.4.2. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo

CAPO 7.7 – CONCLUSIONE DELLE OPERE

Art. 7.7.1 - 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. 7.7.2 comma 3 lettere f) e g), e gli eventuali collaudi ai sensi di legge.
4. In presenza di nuove costruzioni va allegato il certificato di collaudo ove previsto dalla Legge. Negli altri casi il Direttore dei Lavori deve comunicare l'avvenuta ultimazione dell'opera allegando una dichiarazione con la quale attesti, anche ai sensi dell'art.481 del C.P. la conformità dell'opera al progetto depositato e alle norme della leggi sismiche.
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.
9. La mancata presentazione della scheda tecnica descrittiva, nei termini previsti dal comma 2 (15 giorni dalla data di comunicazione della fine dei lavori), comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari ad euro 77,00 (settantasette) nei casi in cui venga presentata entro sei mesi dalla fine dei lavori ed euro 464,00 (quattrocentosessantaquattro) nei casi venga presentata oltre i sei mesi.

Art. 7.7.2 - 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, RS**, 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) una copia della scheda tecnica descrittiva per ogni unità immobiliare realizzata, debitamente sottoscritta 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 (Legge 10/90 e s.m.i.). 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 ed allegati obbligatori 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 A1) (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 allo scarico in atmosfera nei casi previsti ai sensi del D.P.R. 24/05/1988 n. 203;

m)in caso di presenza di ascensore, autorizzazione al suo esercizio ed impiego;

n) gli ulteriori documenti e le verifiche richieste da specifiche leggi nazionali e regionali.

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 pari ad euro 77,00 (settantasette) nei casi in cui venga presentata entro sei mesi dalla fine dei lavori ed euro 464,00 (quattrocentosessantaquattro) nei casi venga presentata oltre i sei mesi.

Art. 7.7.3 - 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. 7.7.7. 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. 7.7.2 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. 7.6.2 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. 7.6.2 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. 7.7.4 - 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 alla DIA presentata; attesta inoltre che l'opera edilizia risponde alle prestazioni edilizie ed igieniche di interesse edilizio dichiarate, limitatamente ai requisiti che sono stati assoggettati a verifica. Per i restanti requisiti il certificato convalida la dichiarazione di conformità resa dal tecnico che ha redatto la scheda tecnica descrittiva, ferma restando la responsabilità di quest'ultimo in merito alla dichiarazione sottoscritta.
3. Il certificato di conformità vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità, di cui all'Art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. n 1265/1934.

Art. 7.7.5 - 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. 7.7.6 - TOLLERANZE COSTRUTTIVE

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:
   - 1% per le misure lineari superiori a m. 20;
   - 2% per le misure lineari comprese fra m. 2 e m. 20;
   - 4% per le misure lineari inferiori a m. 2.

   In ogni caso non è mai considerabile nell'ambito della tolleranza una difformità dalla misura dichiarata superiore a m. 0,3.
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e massime e per quanto riguarda gli aspetti metrici delle opere riguardanti il soddisfacimento dei requisiti definiti cogenti.
3. La tolleranza non è ammessa nel caso di beni culturali tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 7.7.7 - 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. 7.7.3, 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.A,P.

Art. 7.7.8 - NUMERI CIVICI

1. A fine lavori l'amministrazione comunale, su richiesta dell'interessato, assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.

CAPO 7.8 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI

Art. 7.8.1 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE O A PRESENTARE LA DIA E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o la DIA 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 attribuiscano 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. 7.8.2 – CAMBIO DI INTESTAZIONE (OVVERO “VOLTURA”)

1. Il permesso di costruire e la DIA 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 , la dichiarazione di avere acquisito il titolo ad intervenire sull’immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire.

Art. 7.8.3 - COSTRUZIONI LEGITTIMATE A TEMPO DETERMINATO

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari permessi di costruire o DIA sono legittimate di norma a tempo indeterminato.
2. I soli casi nei quali una costruzione può essere legittimata a tempo determinato sono i seguenti:
   a) costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una "concessione di occupazione di suolo pubblico" di cui all'art. 192 del T.U.F.L.l. 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 rilascio di permesso di costruire o DIA per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è 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. 7.8.4 – CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO ALLO STATO AUTORIZZATO

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda di permesso di costruire o della D.I.A. è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione o autorizzazione o D.I.A. o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile , o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale.
2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile di cui all'art. 7.3.2 comma 3 lettera f), richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.
3. Nei casi che siano rilevate difformità, la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la DIA deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria ai sensi del successivo art. 7.8.5. In pendenza della richiesta di sanatoria non possono essere presentate D.I.A. o asseverazioni per nuovi interventi sul medesimo immobile.

Art. 7.8.5 - RICHIESTA IN SANATORIA

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire o DIA 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 debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto di cui agli Artt. 7.3.2, 7.3.3, 7.3.4 e 7.4.2:
   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. 7.8.6 - 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 o suo delegato 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. 7.8.7 - 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 dell'ALLEGATO F, 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.M. 471/99, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o

bonifica, il Dirigente competente ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.

5. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il dirigente del SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 7.8.8 - 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. 7.8.9 - 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. 7.8.10 - PROGETTI E PROGRAMMI PER SETTORI SPECIFICI

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, sentita la C.Q.A.P., 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. 7.8.11 – DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO (DPCA) ALLEGATA ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E NEL CASO DELLE DIA.

1. La Documentazione Previsionale dei Clima Acustico (DPCA) deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire (o DIA) 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 deve dimostrare, riguardo al lotto di intervento, il rispetto dei valori-limite relativi alla classe di zonizzazione acustica attribuito al medesimo in sede di Zonizzazione Acustica, ovvero di articolazione della medesima ai sensi dell'articolo precedente comma 2.
3. Per la residenza la DPCA non è richiesta nel caso di interventi di ampliamento di entità inferiore al 30% della Su preesistente e nel caso che l'edifico sia collocato a distanza superiore a m. 30 da strade locali (tipo F), superiore a m. 40 da strade extraurbane secondarie (tipo C) e da strade di quartiere (tipo E), superiore a m. 60 da strade extraurbane principali (tipo B) e da strade di scorrimento (tipo D) e a superiore a m. 100 da autostrade (tipo A).
4. La DPCA è richiesta anche nel caso di intervento di **CD** verso uno dei tipi di destinazione d'uso di cui alle lettere a) e b) del primo comma, nonché nel caso di CD verso usi residenziali in ambito urbano.
5. 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. 7.3.2 comma 3 che asseveri la rispondenza dell'opera ai requisiti cogenti stabiliti dal RUE.

Art. 7.8.12 – 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;
- pubblici esercizi ove sono installati impianti rumorosi;
- artigianato di servizio agli automezzi;
- attività ricreative, sportive e di spettacolo (usi b14);
- 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, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare allegata alla DIA.
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. 7.8.13– REQUISITI E DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E RISPARMIO ENERGETICO NEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA.

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005.
2. 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. 7.8.14 – DISMISSIONE DI IMPIANTI INDUSTRIALI E RIUTILIZZO DELLE RELATIVE AREE

1. Il titolare di un impianto industriale o suo avente causa, in caso di dismissione dello stesso per qualsiasi causa (cessata attività, trasferimento, fallimento, ecc.) deve comunicare la dismissione entro 90 giorni al competente Ufficio comunale.
2. Il responsabile di tale Ufficio potrà eventualmente prescrivere, se del caso:
   - opportune misure cautelative in ordine alla messa in sicurezza del sito ed al corretto smaltimento dei rifiuti, anche con il coinvolgimento degli Enti istituzionalmente delegati;
   - lo svolgimento di analisi per accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, con riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.M. 471/99.
3. Nell'ambito delle procedure che comportano variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o servizi o a verde, il Comune si assicura che sia stata accertata, attraverso un'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.M. 471/99, in materia di bonifica di siti inquinati.

Art. 7.8.15. REQUISITI DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE E PROCEDURE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. I requisiti delle prestazioni energetiche sono inseriti nella premessa dell'Allegato A1, relativo alle prestazioni e alle procedure di certificazione energetica. Ai sensi della Legge Regionale 31.2002, il RUE fa propri i requisiti cogenti, come definiti nel Regolamento Edilizio-tipo della Regione Emilia Romagna,dalle leggi nazionali e dall' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna nel 2008.
2. Nell'Allegato A1 sono indicate le disposizioni relative al rendimento energetico degli edifici e le relative procedure di certificazione energetica, che saranno applicate nei casi di nuova costruzione e di riqualificazione degli edifici.
3. La normativa sulle prestazioni e le procedure di certificazione energetiche del presente articolo e dell'Allegato A1, è obbligatoria per tutti gli edifici da costruire in forza del RUE e del PSC. E', però, sospesa per la durata di 3 anni a partire dall'adozione del RUE, per gli edifici previsti dai PUA adottati subito prima del PSC, che versano il contributo di sostenibilità per la realizzazione della Tangenziale.

CAPO 7.9 – SANZIONI E DIPOSIZIONI FINALI

Art. 7.9.1 – 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 o denuncia di inizio attività 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.
3. Le sanzioni previste per l'inottemperanza delle norme in riferimento agli interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa è determinata nella misura minima di €. 65 e massima €. 500. E' ammesso il pagamento nella misura ridotta dell'importo di €.130.
4. La sanzione prevista per il mancato posizionamento del cartello di cantiere con l'indicazione della tipologia dell'intervento (MO,MS,NC,ecc…) ed i dati del committente, impresa, direttore lavori, progettista, nonché il riferimento all'eventuale titolo edilizio abilitativo (n. Pg/anno) è punibile con una sanzione amministrativa determinata nella misura minima di €. 60 e massima €. 450. E' ammesso il pagamento nella misura ridotta dell'importo di €.120.

Art. 7.9.2 – 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.