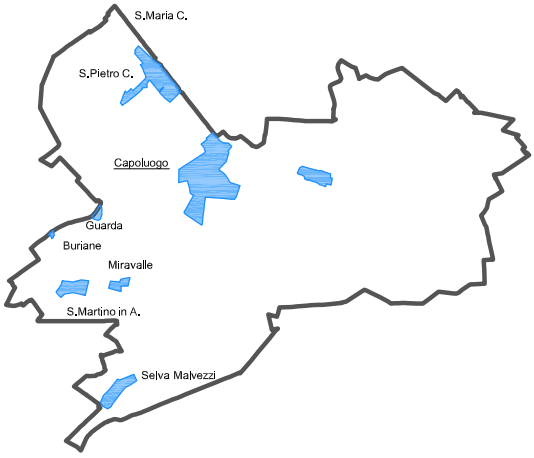
Piano Strutturale Comunale

RUE

L.R. 24 Marzo 2000, n°20

Sindaco_**Dario Mantovani**
Segretario Comunale_**Danilo Fricano**
Assessore all'Ambiente, all'Agricoltura e ai Lavori Pubblici_ **Gianni Righetti**
Assessore alle Attività Produttive_**Giuliana Sabattini**
Progettisti_**Ing. Angela Miceli_Ing. Irene Evangelisti_Geom. Umberto Lulini**
Collaboratore_ **Ing. Michela Bigoni**

Città di Molinella



Comune di **Molinella**
Città Metropolitana di **Bologna**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Testo Consolidato

Dicembre 2016_allegato C

Adozione 3° Var. : Delibera Consiglio Comunale n° 29 del 28/06/2016
Adozione Valsat 3° Var. : Delibera Consiglio Comunale n° 37 del 29/07/2016
Approvazione 3° Var. : Delibera Consiglio Comunale n°

ELABORAZIONE GRAFICA INFORMATIZZATA - AMBITO Srl - Cento (FE)

TESTO COORDINATO VAR. 3

Testo Originale		
Adozione	Delibera di Consiglio Comunale	n°6 del 28/03/2009
Approvazione	Delibera di Consiglio Comunale	n°44 del 25/09/2010
Pubblicazione B.U.R.	13/10/2010	

Variante 1		
Adozione	Delibera di Consiglio Comunale	n°55 del 19/12/2011
Approvazione	Delibera di Consiglio Comunale	n°18 del 23/04/2012
Pubblicazione B.U.R.	09/05/2015	

Variante 2		
Adozione	Delibera di Consiglio Comunale	n°45 del 30/06/2015
Approvazione	Delibera di Consiglio Comunale	n°85 del 12/12/2015
Pubblicazione B.U.R.	31/12/2015	

Variante 3		
Adozione	Delibera di Consiglio Comunale	n°29 del 28/09/2016
Approvazione	Delibera di Consiglio Comunale	n°__ del _____
Pubblicazione B.U.R.		

INDICE

LEGENDA 1

PARTE I REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI DI TERMINI EDILIZI E URBANISTICI 5

CAPO 1.1 – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE 5

ART. 1.1.1 – OGGETTO E CONTENUTO DEL RUE 5
ART. 1.1.2 – ABROGAZIONE, SOSTITUZIONE E MODIFICA DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI 5
ART. 1.1.3 – VALIDITÀ ED EFFICACIA 6
ART. 1.1.4– ELABORATI COSTITUTIVI E SUDDIVISIONE DELLA MATERIA 7
ART. 1.1.5– CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE DISCIPLINATE DAL RUE 7
ART. 1.1.6– RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI 8
ART. 1.1.7 – TERRITORIO URBANIZZATO, URBANIZZABILE E RURALE 8
ART. 1.1.8 – PREVALENZA DELLE NORME DI TUTELA 8
ART. 1.1.9 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) 8
ART. 1.1.10 – ENTRATA IN VIGORE DEL RUE 9
ART. 1.1.11– VARIANTI AL RUE – TESTO COORDINATO 9

CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DI TERMINI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI. .. 10

ART. 1.2.1 – SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) E DENSITA' TERRITORIALE, SUPERFICIE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (SDT) 10
ART. 1.2.2 – SUPERFICIE FONDIARIA (SF) E DENSITA' FONDIARIA 10
ART. 1.2.3 – INDIVIDUAZIONI CARTOGRAFICHE: AMBITI, SUB-AMBITI, AREE, COMPARTI, LOTTO, AREA DELL'INSEDIAMENTO (AI), UNITÀ FONDIARIA 10
ART. 1.2.4 – CARICO URBANISTICO (CU) 11
ART. 1.2.5 – POTENZIALITÀ EDIFICATORIA E SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO 11
ART. 1.2.6 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI NELLE UNITÀ DI INTERVENTO 11

CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED OGGETTI EDILIZI 12

ART. 1.3.1 – SAGOMA PLANIVOLUMETRICA, SAGOMA E VOLUME TOTALE O LORDO (VT), VOLUME UTILE (VU) 12
ART. 1.3.2 – SAGOMA NETTA FUORI TERRA 12
ART. 1.3.3 – INVOLUCRO (INV), VOLUME DELL'INVOLUCRO FUORI TERRA (V.INV.F.T.), VOLUME RISCALDATO E RAPPORTO DI FORMA, VOLUME TECNICO 12
ART. 1.3.4 – AREA DI SEDIME DI UNA COSTRUZIONE 12
ART. 1.3.5 – SUPERFICIE COPERTA (SQ), RAPPORTO DI COPERTURA (Q) 12
ART. 1.3.6 – SUPERFICIE PERMEABILE (SP), RAPPORTO / INDICE DI PERMEABILITÀ (IP) 12
ART. 1.3.7 – QUOTA AL SUOLO 13
ART. 1.3.8 – QUOTA MASSIMA E ALTEZZA DA TERRA 13
ART. 1.3.9 – ALTEZZA DEI FRONTI (HF) 13
ART. 1.3.10 – ALTEZZA DI UN EDIFICIO (H), ALTEZZA LORDA DEI PIANI 13

ART. 1.3.11 – NUMERO DI PIANI DI UN EDIFICIO (NP, NPT) 13
ART. 1.3.12 – ALTEZZA UTILE (HU) 13
ART. 1.3.13 – ALTEZZA UTILE MEDIA (HV) O ALTEZZA VIRTUALE 13
ART. 1.3.14 – SUPERFICIE UTILE (SU) E SUPERFICIE ACCESSORIA (SA), SUPERFICIE LORDA, SUPERFICIE CATASTALE, SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL), AREA DELL'INSEDIAMENTO (AI) 14
ART. 1.3.15 – SPECIFICAZIONI PER IL COMPUTO DELLA SUPERFICIE UTILE (SU) E DELLA SUPERFICIE ACCESSORIA (SA) 14
ART. 1.3.16 – SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SUPERFICIE UTILE (SU) E DELLA SUPERFICIE ACCESSORIA (SA) 14
ART. 1.3.17 – DOTAZIONI MINIME E MASSIME DI SA 15
ART. 1.3.18 – SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) 15
ART. 1.3.19 – SUPERFICIE DI VENDITA (SV) E AREA COMMERCIALE INTEGRATA 15
ART. 1.3.20 – DEFINIZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO 16
ART. 1.3.21 – DEFINIZIONE ESERCIZI DI VENDITA E MODALITÀ DI VENDITA DEI PRODOTTI 16

CAPO 1.4 – DEFINIZIONI DI TERMINI EDILIZI 17

ART. 1.4.1 – IMMOBILI E COSTRUZIONI 17
ART. 1.4.2 – EDIFICIO, O FABBRICATO, EDIFICIO UNIFAMILIARE, ALLOGGIO 17
ART. 1.4.3 – EDIFICIO ESISTENTE" E "PREESISTENTE" 17
ART 1.4.4 – IMPIANTO 19
ART. 1.4.5 – INFRASTRUTTURA 19
ART. 1.4.6 – MANUFATTI DIVERSI 19
ART. 1.4.7 – UNITÀ ORGANICHE DI IMMOBILI 19
ART. 1.4.8 – UNITÀ EDILIZIA (U.E.), UNITÀ IMMOBILIARE (U.I.), ORGANISMO EDILIZIO 20
ART. 1.4.9 – UNITÀ' FONDIARIA 20
ART. 1.4.10 – UNITÀ IMPIANTISTICA 20
ART. 1.4.11 – UNITÀ INFRASTRUTTURALE 20
ART. 1.4.12 – SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN UNITÀ IMMOBILIARI (U.I.) E PARTI COMUNI 20
ART. 1.4.13– SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN SPAZI FUNZIONALI 21
ART. 1.4.14– SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN COMPONENTI STRUTTURALI E TECNOLOGICHE 21
ART. 1.4.15 – SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN SPAZI A DIVERSO GRADO DI PROTEZIONE 22
ART. 1.4.16 – ULTERIORI DEFINIZIONI RIGUARDANTI GLI SPAZI DELL'EDIFICIO 22

CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI 24

ART. 1.5.1 – INTERVENTO 24
ART. 1.5.2 – TIPI DI INTERVENTO 24
ART. 1.5.3 – NUOVA URBANIZZAZIONE (ALIAS LOTTIZZAZIONE) (NU) 25
ART. 1.5.4 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU) 25
ART. 1.5.5 – MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) 25
ART. 1.5.6 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) 25
ART. 1.5.7 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC) 25
ART. 1.5.8 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE) 25
ART. 1.5.9 – DEMOLIZIONE (D) 26
ART. 1.5.10 – RESTAURO SCIENTIFICO (RS) 26

ART. 1.5.11 – RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT) 26
ART. 1.5.12 – RECUPERO E RISANAMENTO DI AREE LIBERE (RAL) 26
ART. 1.5.13 – NUOVA COSTRUZIONE (NC) 26
ART. 1.5.14 – DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR) 26
ART. 1.5.15 – AMPLIAMENTO (AM) 26
ART. 1.5.16 –SPECIFICHE SUI TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI 26
ART. 1.5.17 – SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA (MT) 26
ART. 1.5.18 –INSTALLAZIONE DI ELEMENTI D'ARREDO O DI SERVIZIO (AR) 26
ART. 1.5.19 –MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO 27

CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO 28

ART. 1.6.1 – CATEGORIE FUNZIONALI E CASISTICA DEGLI USI DEL TERRITORIO 28
ART. 1.6.2 - USO ESISTENTE 37

PARTE II NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO 39

PARTE III COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO 40

ART. 3.1 - DEFINIZIONE E COMPITI 40
ART. 3.2 - COMPOSIZIONE E NOMINA 40
ART. 3.3 - FUNZIONAMENTO 40
ART. 3.4 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI 41

PARTE IV DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE 43

CAPO 4.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI 43

ART. 4.1.1 – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI 43
ART. 4.1.2 – AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI 43
ART. 4.1.3 - CLASSIFICAZIONE DEI PARCHEGGI 45
ART. 4.1.4 - REQUISITI TIPOLOGICI DEI PARCHEGGI 46
ART. 4.1.5 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI (PE) 47
ART. 4.1.6 - ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI 49
ART. 4.1.7- CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI QUANTITÀ DI DOTAZIONI (STANDARD URBANISTICI) 50
ART. 4.1.8- CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI CARATTERISTICHE E LOCALIZZAZIONE 53
ART. 4.1.9- MONETIZZAZIONE DI AREE DA ADIBIRE A PARCHEGGI PUBBLICI PU, VERDE PUBBLICO "V", VERDE PUBBLICO ATTREZZATO "VS" IN LUOGO DELLA CESSIONE 53

CAPO 4.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE 54

ART. 4.2.1 - SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE 54
ART. 4.2.2 – SISTEMAZIONE A VERDE DELLE AREE AD USO PUBBLICO 54

CAPO 4.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ 56

ART. 4.3.1- CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE 56
ART. 4.3.2- DISCIPLINA DELLE ZONE DESTINATE A SEDE STRADALE E/O FERROVIARIA 56

ART. 4.3.3- REQUISITI TIPOLOGICI DELLE STRADE URBANE 56
ART. 4.3.4– CARATTERISTICHE E PAVIMENTAZIONI DELLE SEDI STRADALI 56
ART. 4.3.5 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI (USO B2.6) 57
ART. 4.3.6– STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE 58
ART. 4.3.7- PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI 58
ART. 4.3.8- PASSI CARRAI E USCITE DALLE AUTORIMESSE 59

CAPO 4.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI 60
ART. 4.4.1 – ESECUZIONE DI IMPIANTI A RETE NEL SOTTOSUOLO 60

CAPO 4.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO 60
ART. 4.5.1 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE 60
ART. 4.5.2 - RIUTILIZZO DI TERRE E ROCCE DI SCAVO NON CONTAMINATE 60
ART. 4.5.3 – TUTELA DAL RISCHIO AMIANTO 61
ART. 4.5.4 - PERMEABILITÀ DEI SUOLI 61

CAPO 4.6 – CIMITERI 61
ART. 4.6.1 - CIMITERI 61

PARTE V REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC 62

CAPO 5.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI 62
ART. 5.1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI 62
ART. 5.1.2 – DEFINIZIONE DI UNITÀ DI INTERVENTO E PRINCIPI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO. SUPERFETAZIONI, CORTE COLONICA, CORTE COLONICA INTEGRA 63
ART. 5.1.3- INSEDIAMENTI URBANI DEL CENTRO STORICO E UNITA' EDILIZIE SPARSE DI INTERESSE STORICO CULTURALE AMBIENTALE: CRITERI GENERALI DI INTERVENTO 64
ART. 5.1.4 - AMBITI DI TUTELA DI MANUFATTI IDRAULICI DI INTERESSE TESTIMONIALE 65
ART. 5.1.5 – CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO 65
1. CATEGORIA DI TUTELA A1: 66
2. CATEGORIA DI TUTELA A2 67
3. CATEGORIA DI TUTELA A3 67
4. INTERVENTI SUI FABBRICATI ACCESSORI DI PERTINENZA DI FABBRICATI TUTELATI 68
ART. 5.1.6– DESTINAZIONI D'USO E CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PER IL CENTRO STORICO 68
ART. 5.1.7 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI 70
ART. 5.1. 8 - INTERVENTI DI R.E. SU EDIFICI TUTELATI 77

CAPO 5.2 – AC / AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI 78
ART. 5.2.1 – DISCIPLINA GENERALE 78
ART. 5.2.2 – AC1 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE A TESSUTO OMOGENEO (EX AREE B0-B1 DEL PRG "99) 79
USI PREVISTI. 79
ART. 5.2.3 – AC 2 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE E DI COMPLETAMENTO (EX AREE B2 - B6 DEL PRG) 81

ART. 5.2.4 - AC 3 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE E DI COMPLETAMENTO PIANIFICATE(EX AREE B3 DEL PRG);....83
ART. 5.2.5 - AC4 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE DI FRANGIA DI RIQUALIFICAZIONE E DI ADEGUAMENTO TIPOLOGICO (EX ZONA B4-B5-B8 DEL PRG) 84

CAPO 5.3 – TERRITORIO URBANIZZABILE RESIDENZIALE 87

ART.5.3.1 – AC 5 / ZONE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN FASE DI ATTUAZIONE 87
ART.5.3.2 – AC 6 – RUE APPROVATO E CONVENZIONATO IN REGIME DI SALVAGUARDIA....87

CAPO 5.4 – AR /AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE 88

ART. 5.4.1 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE: INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC 88

CAPO 5.5 – ASP / SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE (AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI ESISTENTI)....89

ART. 5.5.1 - ASP1/ZONE PRODUTTIVE PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE (EX ZONA D1 DEL PRG'99) 90
ART. 5.5.2 - ASP 2 / ZONE PRODUTTIVE PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE PIANIFICATE (EX ZONA D2 DEL PRG) 92
ART. 5.5.3 - ASP 3 (EX D3) /ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ TERZIARIE O INTEGRATE; 93
ART. 5.5.3.1 - ASP3.1 - (EX D3.1) COMMERCIALI E DIREZIONALI 93
ART. 5.5.3.2 - AREE ASP 3.2 - (EX D3.2) RICREATIVE E ALBERGHIERE 95
ART. 5.5.3.3 - AREE ASP 3.3 (EX D3.3) DISTRIBUZIONE CARBURANTE E SERVIZI ALL'AUTO....95
ART. 5.5.3.4 - -AREE ASP 3.4(EX D3.4) USI VARI INTEGRATI....96
ART. 5.5.3.5 - AREE ASP 3.5 (EX D3.5) DIREZIONALI E RICREATIVE....97
ART. 5.5.3.6 - AREE ASP 3.6 (EX D3.6) AREE DI PICCOLA ENTITA' PER USI VARI INTEGRATI....98
ART. 5.5.3.7 - AREE ASP 3.7 (EX D3.7) PICCOLO ARTIGIANATO DEI SERVIZI 99
ART. 5.5.3.8 - AREE ASP 3.8 (EX D3.8) RICREATIVE SPORTIVE ALL'APERTO PRIVATE 99
ART. 5.5.3.9 - AREE ASP 3.9 (EX D3.9) ESERCIZIO E NOLEGGIO DI MACCHINE AGRICOLE CON PERSONALE....100

CAPO 5.6 – ASP4.N – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: ZONE EDIFICATE O IN CORSO DI EDIFICAZIONE SULLA BASE DI PUA; 100

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.... 101

CAPO 5.8 – ZONE URBANE CONSOLIDATE PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE.... 102

ART. 5.8.1 - F1 / ZONE PER SERVIZI VARI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRA COMUNALE CONSOLIDATE E DI NUOVO IMPIANTO....102
ART. 5.8.2 - F2 / ZONE PER IMPIANTI SPORTIVI DI INTERESSE GENERALE....102
ART. 5.8.3 - F3 / ZONE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI TECNICI DI URBANIZZAZIONE GENERALE.....103

ART. 5.8.4 - F4 / ZONE CIMITERIALI; 103
ART. 5.8.5 - VT/ZONA A PARCO TERRITORIALE (LA VALLAZZA) 103

CAPO 5.9 - ZONE DI SCAMBIO INTERMODALE 105

CAPO 5.10 - ZONE PER VERDE COMPLEMENTARE ALLA VIABILITÀ 105

CAPO 5.11 - D8/ZONA PER AVIOSUPERFICIE DA DIPORTO 106

CAPO 5.12 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE 107

ART. 5.12.1 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE 107
ART. 5.12.2 - DEFINIZIONI PRELIMINARI 107
ART. 5.12.3 - DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, RE PER LA RESIDENZA E USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (USI "D") 109
ART. 5.12.4 – IMPATTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE 112
ART. 5.12.5 - INTERVENTI DI NC, RE PER USO D1 (RESIDENZA DI IAP): ABITAZIONI AGRICOLE 112
ART. 5.12.6 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER USO D2.1: FABBRICATI DI SERVIZIO 114
ART.5.12.7 -INTERVENTI PER USO D2.2 (ATTIVITÀ ZOOTECNICHE AZIENDALI) E C3 (ATTIVITÀ ZOOTECNICHE INDUSTRIALI) 115
ART. 5.12.8 - INTERVENTI PER USO D2.3: ATTIVITÀ DI TIPO INTERAZIENDALE, DI PRIMA LAVORAZIONE, TRASFORMAZIONE, CONSERVAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI. 116
ART. 5.12.9 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER USO D2.4: SERRE FISSE. 117
ART. 5.12.10 - INTERVENTI DI NC, AM, DR PER USO D4 : ESERCIZIO E NOLEGGIO DI MACCHINE AGRICOLE CON PERSONALE 118
ART. 5.12.11 - INTERVENTI DI NC, PER IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA 118
ART. 5.12.12 –SPANDIMENTO FANGHI DI DEPURAZIONE, LIQUAMI/LETAMI E ASSIMILATI 119
ART. 5.12.13- IMPIANTI DI STOCCAGGIO FANGHI DI DEPURAZIONE, LIQUAMI/LETAMI E ASSIMILATI 119
ART. 5.12.14 – RIUTILIZZO DI CONTENITORI EDILIZI ESISTENTI DA DESTINARE A CANILI, ALLEVAMENTI E CUSTODIA DI CAVALLI E DI ANIMALI D'AFFEZIONE PER USO D5 119

CAPO 5.13 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI 122

ART. 5.13.1 - USI PREVISTI E CONSENTITI 122
ART. 5.13.2- INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA 122
ART. 5.13.3- INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI TUTELATI 126
ART. 5.13.4– IMPIANTI PER L'AMBIENTE 129
ART. 5.13.5- INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI .. 129
ART. 5.13.6– DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO 130
ART. 5.13.7- ZAS / ZONE AGRICOLE SPECIALI PER ATTIVITÀ VARIE NON AGRICOLE IN ZONA AGRICOLA 130
1. UNITÀ EDILIZIE ZAS/1 (ATTIVITÀ MANIFATTURIERE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI DEL SETTORE AGROALIMENTARE E CONSERVIERO) 130
2. UNITÀ EDILIZIE ZAS/2 (DISTRIBUZIONE CARBURANTI) 131

3. UNITÀ EDILIZIE ZAS/3 (TIRO A VOLO) 131
4. UNITÀ EDILIZIE ZAS/4 ("LA CORLA") 132
5. UNITÀ EDILIZIE ZAS/5 (LAGHETTI PESCA) 133
6. UNITÀ EDILIZIE ZAS/6 (AUTODEMOLIZIONE) 133
7. UNITÀ EDILIZIE ZAS/7 (ATTIVITÀ DI SMALTIMENTO E DEPOSITO DEI MATERIALI DI ORIGINE VEGETALE) 134
8. UNITÀ EDILIZIE ZAS/8A (ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICREATIVI) 135
9. UNITÀ EDILIZIE ZAS/8B (ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICREATIVI) "IL PALAZZACCIO" 135
10. UNITÀ EDILIZIA ZAS/9 (PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI PER LA PESCA SPORTIVA) 136
11. UNITÀ EDILIZIA ZAS/10 (ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE E DISTRIBUZIONE DI PRODOTTI AD USO ALIMENTARE) 136

PARTE VI NORME PER LA QUALITÀ URBANA 138

CAPO 6.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI 138

ART. 6.1.1 – CRITERI GENERALI DI MANUTENZIONE, DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI 138
ART. 6.1.2 - FACCIATE DEGLI EDIFICI E TINTEGGIATURE 138
ART. 6.1.3 – COPERTURE 138
ART. 6.1.4 - AGGETTI DELLE FACCIATE SU SPAZI DI USO PUBBLICO 139
ART. 6.1.5 – RECINZIONI E MURI DI CINTA 139
ART. 6.1.6 – IMPATTO VISIVO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ALL'ESTERNO DEGLI EDIFICI (ANTENNE, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, COLLETTORI SOLARI, CONDUTTURE) 140
ART. 6.1.7 – VETRINE E SERRANDE 141
ART. 6.1.8 – INDIRIZZI PROGETTUALI PER IL CONTROLLO DELLA NIDIFICAZIONE DI PICCIONI 141

CAPO 6.2 - DISTANZE 141

ART. 6.2.1 - DISTANZA DA UN CONFINE 141
ART. 6.2.2 - DISTANZE MINIME DAI CONFINI 141
ART. 6.2.3 - DISTANZA DEL FABBRICATO DAL CONFINE DI PROPRIETÀ PRIVATO (D1) 141
ART. 6.2.4 - DISTANZA DEL FABBRICATO DAL CONFINE DI SPAZI PUBBLICI, STRADE O ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO(D2) 142
ART. 6.2.5 - DISTANZA FRA EDIFICI E DISTANZA FRA PARETI ANTISTANTI DI DUE EDIFICI (D3) 142
ART. 6.2.6 - DEROGHE ALLE DISTANZE 143

CAPO 6.3 – AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA (NULLAOSTA) 144

ART. 6.3.1 – INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA (NULLAOSTA) 144
ART. 6.3.2 - MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ APPLICATI AGLI EDIFICI 145
ART. 6.3.3 – TENDE E FRANGISOLE 145
ART. 6.3.4 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI 145
ART. 6.3.5 –TARGHE 147
ART. 6.3.6 – CANCELLETTI E INFERRIATE 147
ART. 6.3.7 –BACHECHE E VETRINETTE 148

ART. 6.3.8 - EROGATORI AUTOMATICI DI PRODOTTI O SERVIZI 148
ART. 6.3.9 –ELEMENTI DI ARREDO O DI SERVIZIO DA POSIZIONARSI NELLE AREE PRIVATE 148
ART. 6.3.10 – MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI 151

PARTE VII COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI 152

CAPO 7.1 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI 152
ART. 7.1.1 –DOCUMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) 152
ART. 7.1.2 – DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO (DPCA) NEI PUA 154
ART. 7.1.3 – DOMANDA E PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEI PUA DI INIZIATIVA PRIVATA 154
ART. 7.1.4 – PROCEDURA DI VALUTAZIONE PER I PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA 154
ART. 7.1.5 – APPROVAZIONE E VALIDITÀ DEI PUA 154
ART. 7.1.6 – PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI: DOCUMENTI E PROCEDURA DI VALUTAZIONE E DI APPROVAZIONE 154
ART. 7.1.7 - PIANI DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'AZIENDA AGRICOLA (PRA) 154
ART. 7.1.8 – DEFINIZIONE DEI CONTENUTI PER TITOLI AD INTERVENIRE 154

CAPO 7.2 – VALUTAZIONE PREVENTIVA E PRE-PARERE DELLA COMMISSIONE QUALITÀ 154
ART. 7.2.1 – VALUTAZIONE PREVENTIVA 154
ART. 7.2.2 – RILASCIO E VALIDITÀ DELLA VALUTAZIONE PREVENTIVA 155
ART. 7.2.3 – PRE-PARERE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO 155
ART. 7.2.4 – RILASCIO E VALIDITÀ DEL PRE-PARERE 156

CAPO 7.3 – PERMESSO DI COSTRUIRE 156
ART. 7.3.1 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE 156
ART. 7.3.2 - RICHIESTA E DOCUMENTI 156
ART. 7.3.3 - CONTROLLO SUI PROGETTI 156
ART. 7.3.4– RILASCIO O DINIEGO 157
ART. 7.3.5- CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 157
ART. 7.3.6- CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 157
ART. 7.3.7– PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA 157
ART. 7.3.8- DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 157
ART. 7.3.9- PUBBLICITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 157
ART. 7.3.10–RICHIESTA DI RIESAME 157
ART. 7.3.11– PROROGA DEI TERMINI 157

CAPO 7.4 –SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ E PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA 157
ART. 7.4.1 - INTERVENTI SOGGETTI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) - PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA (PAS) 157
ART. 7.4.2 –DOCUMENTI E PROCEDURA 158
ART. 7.4.3 - ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO RIGUARDANTI "SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA" (MT) 158

ART. 7.4.4 – DURATA DEI TERMINI, PROROGA E DECADENZA....158

CAPO 7.5 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA 159

ART. 7.5.1 – INTERVENTI NON SOGGETTI A TITOLI ABILITATIVI....159

ART. 7.5.2 – INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE PREVENTIVA....159

ART. 7.5.3 – ADEGUAMENTO NORMATIVO....159

CAPO 7.6 – ESECUZIONE DELLE OPERE 159

ART. 7.6.1 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI....159

ART. 7.6.2 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE....159

ART. 7.6.3 – CONDUZIONE DEL CANTIERE E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO....159

ART. 7.6.4 – VARIANTI A TITOLI ABILITATIVI IN CORSO DI VALIDITA' 160

ART. 7.6.5 - VARIAZIONI MINORI IN CORSO D'OPERA....160

CAPO 7.7 – CONCLUSIONE DELLE OPERE.... 160

ART. 7.7.1 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA 160

ART. 7.7.2 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITA'....160

ART. 7.7.3 - VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA....160

ART. 7.7.4 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA 160

ART. 7.7.5 - ATTESTAZIONE DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ SULLA BASE DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ....161

ART. 7.7.6 - TOLLERANZE COSTRUTTIVE....161

ART. 7.7.7 - ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI 161

ART. 7.7.8 - NUMERI CIVICI....161

CAPO 7.8 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI 161

ART. 7.8.1 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE O A PRESENTARE LA S.C.I.A. E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO....161

ART. 7.8.2 – CAMBIO DI INTESTAZIONE (OVVERO "VOLTURA")....162

ART. 7.8.3 - COSTRUZIONI LEGITTIMATE A TEMPO DETERMINATO....162

ART. 7.8.4 – CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO ALLO STATO AUTORIZZATO....163

ART. 7.8.5 - RICHIESTA IN SANATORIA....163

ART. 7.8.6 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI 163

ART. 7.8.7 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ....163

ART. 7.8.8 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA....164

ART. 7.8.9 - OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA COMUNALE....164

ART. 7.8.10 - PROGETTI E PROGRAMMI PER SETTORI SPECIFICI....164

ART. 7.8.11 – DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO (DPCA) ALLEGATA ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE 164

ART. 7.8.12 – DOCUMENTAZIONE DI PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO (DPIA)....164

ART. 7.8.13– REQUISITI E DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E RISPARMIO ENERGETICO NEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA. 165

ART. 7.8.14 – DISMISSIONE DI IMPIANTI INDUSTRIALI E RIUTILIZZO DELLE RELATIVE AREE....165

ART. 7.8.15. REQUISITI DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE E PROCEDURE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA 165
ART. 7.8.16. AREE PER LA RACCOLTA E LA GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI 165
ART. 7.8.17 – LEGIONELLOSI 165
ART. 7.8.18 - RISPARMIO E RIUTILIZZO DELLE RISORSE IDRICHE: 165

CAPO 7.9 – SANZIONI E DIPOSIZIONI FINALI 165

ART. 7.9.1 – SANZIONI 165
ART. 7.9.2 – MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI 166

APPENDICE A CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONI 167

LEGENDA

1 – PARAMETRI URBANISTICI:

St = Superficie Territoriale
Sf = Superficie Fondiaria
Densità Territoriale (Su/St)
Densità Fondiaria (Su/Sf)
Sup.min= Superficie Minima di intervento
CU = Carico Urbanistico
PU = Parcheggi di urbanizzazione
PE = Parcheggi a servizio degli edifici
Sdt = Superficie delle dotazioni territoriali, delle attrezzature e degli spazi collettivi e sociali;

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

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

4 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO DI RECUPERO RIFERITI AD UNITA' EDILIZIE TUTELATE:

RS = Restauro scientifico
RAL = Risanamento delle aree libere

5 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO DI NUOVA COSTRUZIONE:

NC = Nuova costruzione
DR= Demolizione e ricostruzione

6 - TIPI DI INTERVENTO NON EDILIZIO

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

7 - DISCIPLINA DEL MUTAMENTO DELLO STATO D'USO

Mutamento di destinazione d'uso

8 – TIPI DI INTERVENTO RELATIVI AL MUTAMENTO DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (ALIAS INTERVENTI URBANISTICI):

NU = Nuova urbanizzazione,
RU = Ristrutturazione urbanistica;

9 – VARIE

C.Q.A.P. = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PSAI - Reno = Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Reno
POC = Piano Operativo comunale
PRA= Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agicola
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

10 - TIPOLOGIA DELLE CATEGORIE FUNZIONALI (art. 28 L.R. n°15/2013)

a) RESIDENZIALE

a1. Residenza;
a2. Residenza collettiva (non turistica);

b) TURISTICO RICETTIVA

e1. Attività ricettive alberghiere;
e2. Attività ricettive extra alberghiere (Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù);
e3. Strutture ricettive all'area aperta;
e4. Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico
e5. Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (Bed and Breakfast), appartamenti ammobiliati per uso turistico

f3. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili

c) PRODUTTIVA

b2.8. Magazzini e depositi autonomi;

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; attività sportive e di spettacolo e gestione parco giochi e/o gonfiabili;
b3.2. Artigianato dei servizi agli automezzi;
b3.3. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano;

c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali ;
c2. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;
c3. Attività zootecniche industriali ;
c4. Impianti di trattamento preliminare finalizzato allo smaltimento e al recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 comma 1, lettera s) del D.Lgs. 152/2006;
c5. Impianti di recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 comma 1, lettera t) del D.Lgs. 152/2006;
c6 Impianti di recupero di materiali inerti provenienti da attività di costruzione e demolizione

c7 Impianti di compostaggio di rifiuti
c8 Centri di raccolta di cui all'art. 183 comma 1, lettera mm) del D.Lgs. 152/2006
c9 Attività ordinarie di raccolta dei rifiuti e deposito temporaneo di rifiuti speciali

d) DIREZIONALE

b1.Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;

b4.1. Studi professionali e piccoli uffici in genere;
b4.2. Attività culturali (ad esclusione di quelle con finalità religiose), attività ricreative, prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
b4.3. Attività culturali (ad esclusione di quelle con finalità religiose), ricreative, con effetti di disturbo sul contesto urbano;
b4.4. Attività sanitarie;

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;

e) COMMERCIALE

b2.Attività commerciali:

b2.1. Esercizi di vicinato;
b2.2. Medio-piccole strutture di vendita (tra 250 mq e 1500 mq)
b2.2a = alimentari, *b2.2na* = non alimentari
b2.3. Medio-grandi strutture di vendita (tra 1500 mq e 2500 mq)
b2.3a = alimentari, *b2.3na* = non alimentari
b2.4. Grandi strutture di vendita; (> 2500 mq)
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;

b4.5. Attività di parcheggio in sede propria;
b4.6. Sala scommesse;

f) RURALE

d1. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale;
d1.1 Residenza familiare coadiuvante
d1.2 Foresteria temporanea per manodopera avventizia

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 tipo interaziendale, di prima lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, ivi comprese le attività complementari quali i servizi all'agricoltura, la vendita di prodotti per l'agricoltura ed il giardinaggio".
d2.4. Coltivazioni in serre fisse;

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

d4.Attività di servizio all'agricoltura;

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

fns) ALTRE CATEGORIE FUNZIONALI PRIVE DI STANDARD

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

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;

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) è disciplinato dall'art.29 della LR n. 20/00 s.m.i: che qui integralmente si richiama.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio integra le indicazioni generali del PSC e le norme sovraordinate rispetto:
   - 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;
   - 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.A.P.);
   - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;
   - 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°44 del 25/09/2010 e successiva variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°18 del 23/04/2012;
3. 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.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente variante al RUE, in virtù del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18 bis co. 4 della L.R. n°20/2000, si intendono integralmente recepiti gli atti regionali di coordinamento tecnico disposti ai sensi dell'art. 12 della L.R. n°15 del 30 luglio 2013 s.m.i. ed in particolare:

a. DGR 994/2014 -Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (art. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000). Modifiche dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DAL 279/2010).
b. DGR 993/2014 - Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, co. 4, lettere a) e b), e co. 5 LR 15/2013);
c. DGR 75/2014 - Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5);
d. DGR 76/2014 - Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10).
e. Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010: Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi

ART. 1.1.3 – VALIDITÀ ED EFFICACIA

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati Piano Strutturale Comunale e dalle norme sovraordinate. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, devono intendersi comunque prevalenti gli strumenti sovraordinati.

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 (28/03/2009), 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 Segnalazione Certificata 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 procedimento unico DPR 160/2010 e s.m.i., alle previsioni del presente RUE adottato, ovvero di ripresentare la segnalazione certificata di inizio attività in conformità al medesimo RUE adottato.

ART. 1.1.4– 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;
- Appendice A/ Contributo di costruzione

b) dalle seguenti Tavole del RUE:

- Tavole n. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6;
  "Tavola dei Vincoli" in scala 1:5.000, su base CTR e "Scheda dei vincoli";
- 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. - Carta Tecnica 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. 1.1.5– 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. 1.1.6– 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. 1.1.7 – 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. 1.1.8 – 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. 1.1.9 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

1. L'attività dello Sportello Unico Edilizia e governata dall'art. 5 del DPR 380/2001 e dall'art. 4 della L.R. n°15/2013 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Sono sottoposte alla disciplina dello Sportello Unico per l'Edilizia le opere oggetto di autorizzazione amministrativa, ai sensi del successivo art. 6.3.1.

E' necessario procedere all' esecuzione di indagini di caratterizzazione, ai sensi del D.Lgs. 156/2006 Titolo V, per la verifica di potenziali situazioni di inquinamento pregresso del suolo e della falda sottostante, preliminarmente ad ogni intervento urbanistico e/o edilizio che si attui in aree con pregressa attività produttiva o in prossimità di insediamenti a potenziale rischio di contaminazione ambientale, per la verifica dell'eventuale contaminazione del suolo e dell'acquifero.

3. 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. 1.1.10 – 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. 1.1.11– 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;
   d) in attuazione all'art. 18-bis co. 1 e 2 LR 20/2000, *nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata , con apposita Delibera di Consiglio Comunale di cui all'art. 12 co. 2 LR 15/2013.*
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 – DEFINIZIONE DI TERMINI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.

ART. 1.2.1 – SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) E DENSITA' TERRITORIALE, SUPERFICIE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (SDT)

1. La **Superficie territoriale** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Parametri e indici urbanistici" voce **1***.
2. Sulla **St** si applica l'**indice di edificabilità territoriale** che rappresenta la **densità territoriale**, definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Parametri e indici urbanistici" voce **3***.
3. **Superficie delle dotazioni territoriali, delle attrezzature e degli spazi collettivi e sociali (Sdt):** quota della Superficie territoriale ceduta gratuitamente al Comune e destinata alle dotazioni territoriali, alle attrezzature e agli Spazi collettivi e sociali.

ART. 1.2.2 – SUPERFICIE FONDIARIA (SF) E DENSITA' FONDIARIA

1. La **superficie fondiaria** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Parametri e indici urbanistici" voce **2.***
2. Sulla superficie fondiaria si applica l'**indice di edificabilità fondiaria** che rappresenta la densità fondiaria, definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Parametri e indici urbanistici" voce **4***.

ART. 1.2.3 – INDIVIDUAZIONI CARTOGRAFICHE: AMBITI, SUB-AMBITI, AREE, COMPARTI, LOTTO, AREA DELL'INSEDIAMENTO (AI), UNITÀ FONDIARIA

1. L'**ambito** è definito nell'Allegato"A" di cui alla DAL n°279/2010*"Parametri e indici urbanistici"voce **5***.
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. Il **comparto** è definito nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Parametri e indici urbanistici" voce **6.***
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 modificazioni.
7. Il **lotto** e il **lotto libero**, o lotto inedificato, sono definiti nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Parametri e indici urbanistici" voce **7***.
8. L' **Unità fondiaria** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Parametri e indici urbanistici" voce **8***.
9. Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), si definisce **area dell'insediamento (Ai)** la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

ART. 1.2.4 – CARICO URBANISTICO (CU)

1. Il **carico urbanistico** è definito nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Parametri e indici urbanistici" voce **11***.

   L'**incremento di carico urbanistico** è disciplinato all'art. 30 co. 1 L.R. n°15/2013 s.m.i. e atti di coordinamento regionali (DGR n°75/2014).

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

ART. 1.2.5 – POTENZIALITÀ EDIFICATORIA E SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

1. **La potenzialità edificatoria** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Parametri e indici urbanistici" voce **10***.

2. **La Superficie minima d'intervento** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Parametri e indici urbanistici" voce **9***.

ART. 1.2.6 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI NELLE UNITÀ DI INTERVENTO

1. Fatte salve le prescrizioni proprie della "potenzialità edificatoria"(v. DAL 279/2014 voce ***10***) 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.

2. 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.

3. 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.

4. Si rinvia alle disposizioni specifiche per edifici **legittimi, esistenti o preesistenti descritte all'art.1.4.3 delle presenti norme.**

CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED OGGETTI EDILIZI

ART. 1.3.1 – SAGOMA PLANIVOLUMETRICA, SAGOMA E VOLUME TOTALE O LORDO (VT), VOLUME UTILE (VU)

1. La **Sagoma Planivolumetrica** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Sagome e volumi" voce **26***.
2. La **Sagoma** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Sagome e volumi" voce **27***.
3. Il **Volume Totale o lordo (Vt)** è definito nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Sagome e volumi" voce **28***.
4. Il **Volume Utile (Vu)** è definito nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Sagome e volumi" voce **29***.

ART. 1.3.2 – SAGOMA NETTA FUORI TERRA

1. Si definisce **Sagoma netta 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. **Il Volume della sagoma fuori terra ("V.sa.n.f.t.")** è definito analogamente al **Volume totale o lordo** di cui all'art. 1.3.1. co.3.

ART. 1.3.3 – INVOLUCRO (INV), VOLUME DELL'INVOLUCRO FUORI TERRA (V.INV.F.T.), VOLUME RISCALDATO E RAPPORTO DI FORMA, VOLUME TECNICO

1. **L'involucro** (**INV**) è definito analogamente alla **Sagoma plani volumetrica** di cui all'art. 1.3.1. co.1.
2. **L'involucro fuori terra** (**INV.f.t.)** è definito analogamente alla **Sagoma Netta fuori terra** di cui all'art. 1.3.2. co.1.
3. **Il volume dell'involucro fuori terra** (**V.inv.f.t**.) è definito analogamente al **Volume totale o lordo** di cui all'art. 1.3.1. co.3.
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).
6. **Il Volume tecnico** è definito nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Altre definizioni" voce **46***

ART. 1.3.4 – AREA DI SEDIME DI UNA COSTRUZIONE

L' **area di sedime** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Oggetti e parametri edilizi" voce **12***.

ART. 1.3.5 – SUPERFICIE COPERTA (SQ), RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

1. **La superficie coperta** (Sq). è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Oggetti e parametri edilizi" voce **13***.
2. Il **Rapporto di copertura** (Q) è definito nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Oggetti e parametri edilizi" voce **16***.

ART. 1.3.6 – SUPERFICIE PERMEABILE (SP), RAPPORTO / INDICE DI PERMEABILITÀ (IP)

1. La **superficie permeabile** (Sp) è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Oggetti e parametri edilizi" voce **14***.
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** (Svp):

$$S_{vp} = 60\%\ Sp$$

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. *(Vedi anche capo 4.2 "Salvaguardia e formazione del verde" e art.4.5.4 "Permeabilità dei suoli")*

3. Il **Rapporto/indice di permeabilità (Ip)** è definito nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Oggetti e parametri edilizi" voce **15**.*

ART. 1.3.7 – QUOTA AL SUOLO

1. Si definisce **quota al suolo** di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro del sedime e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.
2. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.
3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro del sedime dell'una coincide con un tratto del perimetro del sedime dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.
4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale da riferirsi preferibilmente all'asse della strada più vicina.

ART. 1.3.8 – 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. 1.3.9 – ALTEZZA DEI FRONTI (HF)

Altezza del fronte di un edificio: si richiama la definizione contenuta nell'Allegato A alla D.A.L. n°279/2010 *"Altezze" voce **36**.*

ART. 1.3.10 – ALTEZZA DI UN EDIFICIO (H), ALTEZZA LORDA DEI PIANI

1. **altezza di un edificio** :si richiama la definizione contenuta nell'Allegato A alla D.A.L. n°279/2010 *"Altezze" voce **37***
2. **altezza lorda dei piani:** si richiama la definizione contenuta nell'Allegato A alla D.A.L. n°279/2010 *"Altezze" voce **40***

ART. 1.3.11 – NUMERO DI PIANI DI UN EDIFICIO (NP, NPT)

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

ART. 1.3.12 – ALTEZZA UTILE (HU)

1. **Altezza netta utile (Hu)**:si richiama la definizione contenuta nell'Allegato A alla D.A.L. n°279/2010 *"Altezze" voce **38***
2. Quando l'intradosso superiore è inclinato o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili, e sempre non tenendo conto degli elementi di cui al primo comma.

ART. 1.3.13 – ALTEZZA UTILE MEDIA (HV) O ALTEZZA VIRTUALE

Altezza utile media del vano (Hv): si richiama la definizione contenuta nell'Allegato A alla D.A.L. n°279/2010 *"Altezze" voce **39***

ART. 1.3.14 – SUPERFICIE UTILE (SU) E SUPERFICIE ACCESSORIA (SA), SUPERFICIE LORDA, SUPERFICIE CATASTALE, SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL), AREA DELL'INSEDIAMENTO (AI)

1. La **Superficie utile** (Su). è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Superfici" voce **18***.
2. La **Superficie accessoria** (Sa)è definita nell'Allegato "A" di cui alla DALn°279/2010*"Superfici"voce **19***.
3. Per la residenza la Sa corrisponde alla superficie non residenziale (Snr) di cui all'art. 2 del D.M. 10/5/1977 n. 801.
4. Per il Calcolo del Contributo di Costruzione, la proiezione delle scala (rampe e pianerottoli) va computata come Superficie Accessoria (Sa).
5. La **Superficie lorda (Sul)** denominata anche **superficie utile lorda** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Superfici" voce **17***.
6. La **Superficie catastale (Sca)** è definita nell' Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)". come richiamato nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Superfici" voce **22***.
7. **.Area dell'insediamento** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Superfici" voce **25***

ART. 1.3.15 – 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. I vani sottotetto (o soffitte) sono identificati come superficie utile o accessoria conformemente alle definizioni specifiche contenute nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Superfici"(voci **18** e **19**)*. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è governato dalla disciplina di cui la L.R.n°11/98. 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 fissa è subordinato a verifica degli indici urbanistici che ne giustifichino il regolare incremento di Sc.
5. 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.
6. Per gli ambiti disciplinati nel POC valgono le disposizioni e le deroghe di cui all'art. 30 LR n°20/2000.
7. Nel caso di **funzioni non residenziali** sono da computarsi come **Sa** :
   - i locali tecnici,
   - le pensiline con sporto >1,50 ml, le tettoie con sporto >1,50 ml, **(computando l'intera superficie coperta)** ad esclusione delle zone **ASP , AVP/ARP/ZAS** in cui si considerano come **Su**.

ART. 1.3.16 – SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SUPERFICIE UTILE (SU) E DELLA SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

Le superfici, utile o accessoria, da ritenersi escluse dal computo sono indicate nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Superfici" voce **20.***

Si considerano inoltre escluse dal colcolo della superficie utile le strutture precarie del tipo tunnel mobili scorrevoli su rotaie, funzionali esclusivamente ad attività o operazioni temporanee, solo per le funzioni non residenziali in ambito ASP1 e ASP2.

Per tali strutture, nel caso di edificazione a distanza inferiore a 1,50 ml dal confine di proprietà, occorre l'assenso scritto del confinate.

Le strutture di cui sopra, per essere considerate mobili e temporanee, non devono presentare strutture di fondazione o altre opere atte al sostegno delle stesse che si configurino come rilevanti ai fini strutturali.

ART. 1.3.17 – DOTAZIONI MINIME E MASSIME DI SA

1. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite **da più di otto unità immobiliari**, la **Sa** degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari, (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), deve essere pari ad almeno il 8% della **Su** dell'unità edilizia. 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 **60%** della **Su**, 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 non residenziale**, e per ogni unità immobiliare oggetto di intervento, la **Sa** non può essere superiore al **20%** della **Su** fatte salve maggiori superfici che si rendano necessarie per specifiche attività in funzione delle prescritte norme di settore. Le superfici accessorie in quantità eccedente sono da computarsi come **Su** ai fini del rispetto degli indici edificatori.

ART. 1.3.18 – SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

1. La **Superficie complessiva** (Sc) è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Superfici" voce **21***.
2. La Superficie Complessiva (Sc) degli edifici, per il calcolo del Contributo di Costruzione, è data convenzionalmente dalla formula:

$$Sc = Su+0,6\ Sa$$

nella quale:

-**Su** = Superficie utile di cui all'art. 1.3.14

-**Sa** = Superficie accessoria di cui all'art. 1.3.14 e art. 1.3.15

3. Ai fini del contributo di concessione afferente il costo di costruzione, si applica la definizione di "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. 1.3.19 – SUPERFICIE DI VENDITA (SV) E AREA COMMERCIALE INTEGRATA

1. La**Superficie di Vendita** (Sv) è definita nell'Allegato "A" di cui alla DALn°279/2010*"Superfici"voce **24;***
2. Ai fini del calcolo dell'indice di edificabilità la **Sv** e le superfici che non sono definite come **Sv** si considerano come **superficie utile**.
3. 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.
4. Le superfici escluse dalla Sv sono definite nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Superfici" voce **24;***

5. La **Sv** degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili ed a consegna differita è specificata all'art. 1.6 della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/99 s.m.i.
6. 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.
7. Sono comunque fatte salve eventuali diverse definizioni o modalità di computo della superficie di vendita, determinate dalla Regione successivamente all'approvazione del presente RUE.
8. **Area Commerciale Integrata**: si richiama la definizione di cui all'art. 1.8 della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/99 s.m.i.

ART. 1.3.20 – DEFINIZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO

Si definisce:

a) **commercio all'ingrosso**, è definita all'art. 4 del D.Lgs 114/98 e s.m.i. con le specifiche di cui all'art. 1 D.C.R. n° 1253/1999 e s.m.i.*;*

b) **commercio al dettaglio**, è definita all'art. 4 del D.Lgs 114/98 e s.m.i. con le specifiche di cui all'art. 1 D.C.R. n° 1253/1999 e s.m.i.

ART. 1.3.21 – DEFINIZIONE ESERCIZI DI VENDITA E MODALITÀ DI VENDITA DEI PRODOTTI

Si definiscono:

a) *Esercizi di vicinato*: Si richiamano i contenuti di cui all'art. 4 del D.Lgs 114/98 e s.m.i. con le specifiche di cui all'art.1 D.C.R. n° 1253/1999 e s.m.i.*;*

b) *Medie strutture di vendita*: Si richiamano i contenuti di cui all'art. 4 del D.Lgs 114/98 e s.m.i. con le specifiche di cui all'art.1 D.C.R. n° 1253/1999 e s.m.i.*;*

c) *Grandi strutture di vendita*: Si richiamano i contenuti di cui all'art. 4 del D.Lgs 114/98 e s.m.i. con le specifiche di cui all'art.1 D.C.R. n° 1253/1999 e s.m.i.*;*

d) *Centro commerciale*: Si richiamano i contenuti di cui all'art. 4 del D.Lgs 114/98 e s.m.i. con le specifiche di cui all'art.1 D.C.R. n° 1253/1999 e s.m.i.*;*

e) Forme speciali di vendita al dettaglio: Si richiamano i contenuti di cui all'art. 4 del D.Lgs 114/98 e s.m.i. con le specifiche di cui all'art.1 D.C.R. n° 1253/1999 e s.m.i..

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.

Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:

- 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, O FABBRICATO, EDIFICIO UNIFAMILIARE, ALLOGGIO

1. **Edificio o fabbricato, edificio residenziale, edificio non residenziale** sono definiti nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Altre definizioni" voce **51;***
2. **L'edificio unifamiliare/monofamiliare** è definito nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Altre definizioni" voce **52;***
3. **L'alloggio** è definito nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Altre definizioni" voce **49;***

ART. 1.4.3 – EDIFICIO ESISTENTE" E "PREESISTENTE"

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme l'**edificio** (o la porzione di edificio, le superfici utili lorde e volumi relativi, computati secondole definizioni di cui la D.A.L. n°279/2010 s.m.i. e richiamate in questo regolamento) è da intendersi:
2. **ESISTENTE,** se:
   a) **presente successivamente alla data di adozione del R.U.E. (28/03/2009)**, legittimamente realizzato in forza del rilascio di titoli edilizi abilitativi e/o dalla comunicazione della fine dei lavori, la cui consistenza planivolumetrica è attestata da elaborati progettuali e/o dalla necessaria documentazione catastale;
   b) **presente precedentemente alla data di adozione del R.U.E. (28/03/2009), e:**

      b1) realizzato prima dell'agosto 1936 (entrata in vigore del Regolamento edilizio) e **privo di licenza** che abbia tutte le seguenti caratteristiche al fine dell'accertamento e attestazione della consistenza plani volumetrica:

      - sia rappresentato sulla Carta Tecnica Regionale;
      - sia reperibile la documentazione catastale di primo impianto (1939/40),
      - esistano rappresentazioni di voli aerei e altri documenti tecnici probatori accertati alla data di entrata in vigore della legge 1150/'42 (17/08/1942), o comunque siano disponibili elaborati progettuali idonei a darne prova legale (condono edilizio);

      b2) realizzato a far data dall'agosto 1936 e fino al 17/08/1942 (data di entrata in vigore della legge 1150/42), in forza del rilascio di un titolo edilizio abilitativo efficace e conforme al Regolamento

Edilizio del Comune di Molinella, che abbia tutte le seguenti caratteristiche al fine dell'accertamento e attestazione della consistenza planivolumetrica:

- sia rappresentato sulla Carta Tecnica Regionale e sulla mappa catastale,
- sia reperibile la documentazione catastale di primo impianto (1939/40),
- esistano rappresentazioni di voli aerei e altri documenti tecnici probatori accertati alla data di entrata in vigore della legge 1150/'42 (17/08/1942), o comunque siano disponibili elaborati progettuali idonei a darne prova legale (condono edilizio);

b3) <u>realizzato a far data dal 17/08/1942 e fino al 28/03/2009</u> in forza del rilascio di un titolo edilizio abilitativo efficace e conforme ai Regolamenti Edilizi del Comune di Molinella (Regolamento, PRG'85 e successiva variante) o sanato con giusti titoli, la cui consistenza planivolumetrica è attestata da elaborati progettuali e/o dalla necessaria documentazione catastale;

3. **PREESISTENTE se oggi non presente** ma da ritenersi:
   - **legittimato** alle medesime condizioni di cui al precedente punto **b1)**;
   - **legittimo** alle medesime condizioni di cui ai precedenti punti **b2) e b3).**

4. 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.

5. **GLI EDIFICI** (o la porzione di edificio, le superfici utili lorde e volumi relativi, computati secondole definizioni di cui la D.A.L. n°278/2010 s.m.i. e richiamate in questo regolamento) **ESISTENTI O PREESISTENTI** <u>privi delle necessarie caratteristiche di cui ai commi precedenti</u> dovranno essere **<u>demoliti</u>**.

6. 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.

7. Si considerano tollerabili, rispetto allo stato legittimo risultante agli atti d'archivio come sopra specificato, le **difformità risalenti nel tempo** ("tolleranze esecutive ammesse all'epoca di realizzazione"), ovvero tutte quelle discordanze tra stato concessionato e stato realizzato irrilevanti sotto il profilo urbanistico ed edilizio, che non risultino lesive né mettono in pericolo alcun interesse pubblico e privato, non comportano per l'interessato alcun vantaggio economicamente apprezzabile (ad es. aumento di volume e/o superficie, migliore funzionalità dell'organismo), incontestate in sede di sopralluogo per il rilascio di certificato di abitabilità o agibilità.

   Al fine dell'applicabilità del presente comma:

   a) Gli immobili interessati devono essere dotati di un certificato di abitabilità o agibilità;

   b) Le difformità non devono aver subito alcuna contestazione da parte di Terzi o dalla Pubblica Amministrazione;

   c) Le difformità devono essere state realizzate contestualmente all'immobile e prima della data di entratata in vigore del PRG'85.
      Le difformità risalenti nel tempo sono solitamente riconducibili alle seguenti casistiche:
      - difformità rispetto alle piantine catastali di primo impianto di edifici inagibili o abbandonati;
      - dimensionamenti dell'edificio minori rispetto al progetto autorizzato;
      - irregolarità geometriche delle pareti e della superficie dei locali;
      - non realizzazione o modifica di elementi architettonici non indispensabili o migliorativi della funzionalità dell'immobile (es. balconi, sporti aggettanti,elementi di decoro dei prospetti, collegamenti verticali) che non incidano sul rispetto delle distanze minime di legge;
      - limitate difformità nella collocazione di porte e finestre o nella dimensione delle stesse (senza che ciò incida sui minimi di legge);
      - limitate difformità delle partiture interne, che non comportino modifiche delle superfici utili e non incidano sulle strutture;

- assente o erronea rappresentazione progettuale di apparati e impianti (canne fumarie, sfiatatoi, prese d'aria, ecc) non indicati o rappresentati in progetto con una diversa collocazione.

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

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) e **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.), UNITÀ IMMOBILIARE (U.I.), ORGANISMO EDILIZIO

1. **L'Unità edilizia** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***50***;
2. L'**unità immobiliare** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***48*** (vedi anche art. 1.4.12)
3. **La pertinenza, o spazi di pertinenza**, è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***53*** (vedi anche art. 1.4.12)

   L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'U.E. coincide con l'edificio.
4. 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.
5. Per **organismo edilizio** s'intende un'unità immobiliare ovvero un'insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale,con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza. (Art. 76 DGR 268/2000)
6. Gli organismi edilizi sono costituiti da:

   - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
   - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
   - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
   - locali e vani tecnici.
7. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
8. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti;

ART. 1.4.9 – UNITÀ' FONDIARIA

L'**unità fondiaria**è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 *"Parametri e indici urbanistici" voce **8**;*

ART. 1.4.10 – UNITÀ IMPIANTISTICA

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

ART. 1.4.11 – UNITÀ INFRASTRUTTURALE

Si definisce **unità infrastrutturale** l'unità organica composta da un'infrastruttura o un'insieme di infrastrutture, quale immobile principale, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.

ART. 1.4.12 – SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN UNITÀ IMMOBILIARI (U.I.) E PARTI COMUNI

1. L'**unità immobiliare,** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***48*** (Vedi anche art. 1.4.8 "*Unità edilizia, organismo edilizio"*):
2. Sono **pertinenze** di un'unità immobiliare (Vedi definizione riportata nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***53*** e art. 1.4.8 "*Unità edilizia, organismo edilizio"):*

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

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** *("Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali")* non sono considerate unità immobiliari a sé stanti ma, appunto, pertinenze, anche se sono identificate al Catasto come unità immobiliari autonome.

4. Sono **parti comuni** gli spazi definiti nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 "Superfici" voce ***23,*** siano essi chiusi o aperti e 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.

ART. 1.4.13– SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN SPAZI FUNZIONALI

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

   a) una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;

   b) un'altezza utile netta (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80 (vedi succ. art. 1.3.12 *("Altezza utile").*

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) **Volume tecnico** lo spazio definito nell'allegato A alla D.A.L. n°279/2010 "Altre definizioni" Voce ***46 (Vedi anche art. 1.3.3)***.
   Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

4. Si definisce **Vuoto tecnico** lo spazio definito nell'allegato A alla D.A.L. n°279/2010 "Altre definizioni" Voce ***47***

ART. 1.4.14– SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN COMPONENTI STRUTTURALI E TECNOLOGICHE

La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290.

ART. 1.4.15 – SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN SPAZI A DIVERSO GRADO DI PROTEZIONE

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
    a) Spazi chiusi, detti anche 'vani' o 'locali';
    b) Spazi aperti coperti;
    c) Spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.
2. Si considera ***spazio chiuso o ' locale' o 'vano'*** uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni. 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 considera chiusura o partizione, 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 di sicurezza previsti dalle norme in vigore.
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 comma 5.

ART. 1.4.16 – ULTERIORI DEFINIZIONI RIGUARDANTI GLI SPAZI DELL'EDIFICIO

1. **Piano**

Il **piano di un edificio** è definito nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 "Piani" voce ***30.***
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;

2. **Soppalco**

Si definisce **soppalco:** si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Piani" voce ***35***.
Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (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.

4. **Piano interrato e piano seminterrato**

- **piano interrato**:si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Piani" voce ***33***
- **piano seminterrato** : si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Piani" voce ***32***

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

6. **Piani fuori terra**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Piani" voce ***31.***

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.

8. **Sottotetto**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Piani" voce ***34.***

9. **Balcone**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***54.***

10. **Ballatoio**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***55.***

11. **Loggia/loggiato**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***56.***

12. **Lastrico solare**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***57***

13. **Pensilina**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***58***

14. **Pergolato**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***59***

15. **Portico/porticato**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***60***

16. **Terrazza**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***61***

17. **Tettoia**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***62***

18. **Veranda**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***63***

19. **Tetto verde**
Si richiama la definizione contenuta nell'Allegato "A" alla DAL n°279/2010 "Altre definizioni" voce ***64***

CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 1.5.1 – INTERVENTO

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

ART. 1.5.2 – TIPI DI INTERVENTO

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

   A) ***INTERVENTI URBANISTICI***:

   Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto DEI SUOLI:

   NU = Nuova urbanizzazione,
   RU = Ristrutturazione urbanistica;

   B) ***INTERVENTI EDILIZI***:

   Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato FISICO:

   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
   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,

   B.4 - Interventi di natura non edilizia:

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

   C) Mutamento dello stato d'uso:

   Mutamento di destinazione 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. 1.5.3 – NUOVA URBANIZZAZIONE (ALIAS LOTTIZZAZIONE) (NU)

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: Si attuano le disposizioni indicate agli artt. 30 e 31 della L.R. n°20/2000 e s.m.i. e art. 1.10 del PSC.

ART. 1.5.4 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Definizione: Si richiamano i contenuti espressi all' art. 3 co.1 lett. f) DPR 380/2001 e nell'Allegato alla L.R. n°15/2013.
2. Procedura: Si attuano le disposizioni indicate agli artt. 30 e 31 della L.R. n°20/2000 e s.m.i. . e art. 1.10 del PSC per gli interventi di riqualificazione urbana

B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO

(alias INTERVENTI EDILIZI):

B1 - INTERVENTI EDILIZI "DI RECUPERO"

ART. 1.5.5 – MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Si richiamano i contenuti espressi all' art. 3 co.1 lett. a) DPR 380/2001 e nell'Allegato alla L.R. n°15/2013, con le specifiche interpretazioni contenute nella Circolare Regionale P.G. 0442803/2014 del 21/11/2014.
2. Per "*finiture*" si intendono quelle parti di un organismo edilizio sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico .
3. 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.**

ART. 1.5.6 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Si richiamano i contenuti espressi all' art. 3 co.1 lett. b) DPR 380/2001 e nell'Allegato alla L.R. n°15/2013 con le specifiche interpretazioni contenute nella Circolare Regionale P.G. 0442803/2014 del 21/11/2014.

ART. 1.5.7 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)

Si richiamano i contenuti espressi all' art. 3 co.1 lett. c) DPR 380/2001 e nell'Allegato alla L.R. n°15/2013 con le specifiche interpretazioni contenute nella Circolare Regionale P.G. 0442803/2014 del 21/11/2014.

ART. 1.5.8 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

1. Si richiamano i contenuti espressi all' art. 3 co.1 lett. d) e art. 10 lett. c) DPR 380/2001 e nell'Allegato alla L.R. n°15/2013 con le specifiche interpretazioni contenute nella Circolare Regionale P.G. 0442803/2014 del 21/11/2014.
2. Gli interventi di recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici prevalentemente abitativi ai sensi della L.R 11/98 s.m.i. sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi della L.R. n°15/2013.

ART. 1.5.9 – DEMOLIZIONE (D)

1. Si richiamano i contenuti espressi alla lettera *i*) nell'Allegato alla L.R. n°15/2013.

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

ART. 1.5.10 – RESTAURO SCIENTIFICO (RS)

1. Per gli immobili assoggettati a vincoli conservativi dettati dalle presenti norme e classificati in categoria di tutela **A1** si richiamano i contenuti espressi nell'Allegato alla L.R. n°15/2013 all' art. 3 co.2 DPR 380/2001
2. Per immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 si richiamano i contenuti espressi all' art. 3 co.2 DPR 380/2001 (***Restauro*** art. 29 co. 3 D.Lgs. 42/2004).

ART. 1.5.11 – RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT)

Gli interventi di ripristino tipologico sono ricompresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 co. 1 lett.d).

ART. 1.5.12 – RECUPERO E RISANAMENTO DI AREE LIBERE (RAL)

Si richiamano i contenuti espressi alla lettera *l*) Allegato alla L.R. n°15/2013

B3 - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

ART. 1.5.13 – NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Si richiamano i contenuti espressi all' art. 3 co.1 lett. e) DPR 380/2001.

ART. 1.5.14 – DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ricompresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 co. 1 lett.d) DPR 380/2001.

ART. 1.5.15 – AMPLIAMENTO (AM)

Gli interventi di ampliamento sono ricompresi tra gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3 co. 1 lett.e) DPR 380/2001.

ART. 1.5.16 –SPECIFICHE SUI TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

La realizzazione di un intervento di RE relativo ad un edificio o unità edilizia precedentemente interessata da 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 qualora non sia decorso un tempo superiore a tre anni dagli stessi.

B4 –INTERVENTI DI NATURA NON EDILIZIA

ART. 1.5.17 – SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA (MT)

Si richiamano i contenuti espressi alla lettera m) Allegato alla L.R. n°15/2013. Si rinvia alla disciplina dei successivi articoli 5.13.5 e 7.4.3.

ART. 1.5.18 –INSTALLAZIONE DI ELEMENTI D'ARREDO O DI SERVIZIO (AR)

1. **Definizione.** Costituiscono elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti elementi:
   a) **copertura mobile di spazi aperti**: quali ad es.
      - tende retrattili o avvolgibili, o frangisole, applicate ad edifici o su supporto autonomo;
      - elementi di copertura mobile a corredo delle aperture di un edificio produttivo o magazzino, per la protezione delle operazioni di carico e scarico merci.

      Per le specifiche e la disciplina si rinvia alle procedure indicate all'art. 6.3.3
   b) **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.

Per le specifiche e la disciplina si rinvia alle procedure indicate all'art. 6.3.4 e 6.3.5 e al Regolamento degli impianti pubblicitari.

c) **bacheche o vetrinette**; installazione di erogatori automatici di merci, informazioni o servizi su aree pubbliche.
Per le specifiche e la disciplina si rinvia alle procedure indicate all'art. 6.3.7 e 6.3.8.

d) **elementi di arredo o di servizio in aree verdi private** Per le specifiche e la disciplina si rinvia alle procedure indicate all'art. 6.3.9

e) **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) **manufatti temporanei stagionali** per le specifiche e la disciplina si rinvia alle procedure indicate all'art. 6.3.9.

g) **Pergolati** (si richiama la definizione Voce 59 DGR 279/2010). Si rimanda all disciplina indicata all'art.6.3.9.

2. **Procedure.** Si rimanda al Capo 6.3 per le norme generali e all'art. 5.1.7 per interventi in Centro Storico o afferenti edifici tutelati.
L'Amministrazione Comunale si dota di specifici Regolamenti; "Regolamento del Verde " e "Regolamento per gli impianti pubblicitari", Regolamento Dehors per disciplinare:
   - le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
   - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;

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 - DISCIPLINA DEL MUTAMENTO DELLO STATO D'USO

ART. 1.5.19 –MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Il Mutamento di destinazione d'uso è definito con riferimento alle unità immobiliari ed è disciplinato dall'art. 28 della L.R. n°15/2013 e s.m.i.;

2. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali è disciplinato all'art. 7 co. 1 lett. o) e co. 3 della L.R. n°15/2013, per l'applicazione dei vincoli di cui all'art. A-21 della L.R. n°20/2000 e dal successivo art. 5.12.3.

CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

ART. 1.6.1 – CATEGORIE FUNZIONALI E 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 esemplificativo e non 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;
   - per l'applicazione dell'art. 28 L.R. n°15/2013;
4. I tipi di uso considerati e all'interno delle categorie funzionali individuate all'art. 28 L.R. n°15/2013 sono i seguenti:

a) 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). e le strutture escluse dalla funzione alberghiera (usi "**e**") ai sensi della LR 16/2004 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*.

b) TURISTICO RICETTIVA

e1. Attività ricettive alberghiere, quali alberghi (motel, garnì, centro benessere, beauty farm, villaggio-albergo, centro congressi) e residenze turistico-alberghiere, come definite dalla legislazione regionale vigente in materia ed in particolare art. 4 c.6 L.R. 16/2004 s.m.i., 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.
I requisiti, gli standard strutturali, le relative specificazioni tipologiche sono definite con delibera della Giunta Regionale (D.G.R. 916/2007 e D.G.R. 1017/2009 salvo eventuali abrogazioni e/o modifiche che si intenderanno all'uopo automaticamente recepite da questo regolamento).

e2. Attività ricettive extra alberghiere, case per ferie, ostelli per la gioventù; rifugi escursionistici, affittacamere, case e appartamenti per vacanza, come definite dalla legislazione regionale vigente in materia ed in particolare art. 4 c.8 L.R. 16/2004 s.m.i., e possono comprendere anche attrezzature sportive e ricreative complementari. I requisiti, gli standard strutturali, le relative specificazioni tipologiche sono definite con delibera della Giunta Regionale (D.G.R. 2186/2005 salvo eventuali abrogazioni e/o modifiche che si intenderanno all'uopo automaticamente recepite da questo regolamento).

e3. Strutture ricettive all'aria aperta,

Per strutture ricettive all'area aperta si intendono i campeggi e i villaggi turistici come definite dalla legislazione regionale vigente in materia ed in particolare art. 4 c.7 L.R. 16/2004 s.m.i.
Sono altresì da ritenere strutture ricettive all'aria 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.(Strutture ricettive all'aria aperta non aperti al pubblico).
Il presente uso comprende inoltre le strutture ricettive all'aria 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.

e4. strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico, così come disciplinate all'art. 4 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e deliberazioni normative e di indirizzo ad essa correlati.

e5. **attività saltuaria di alloggio e prima colazione** (Bed and Breakfast), **appartamenti ammobiliati per uso turistico**, così come disciplinate all'art. 4 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e deliberazioni normative e di indirizzo ad essa correlati.

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

c) PRODUTTIVA

b2.8. Magazzini e depositi autonomi;

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per esposizione senza vendita anche all'interno di edifici, adibite allo stoccaggio temporaneo di merci (deposito), fino ad un massimo di 200 mq Tutti i magazzini o depositi non autonomi sono 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, attività sportive e di spettacolo, gestione parco giochi e/o giochi gonfiabili.
L'insediamento di attività sportive e di spettacolo è subordinato al deposito di valutazione di impatto acustico ai sensi della normativa vigente in materia.

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.

Sono altresì escluse:
- le attività che richiedono un fabbisogno idrico ed energetico non compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti,
- le lavorazioni in orario notturno, in particolare se collocate in edifici destinati anche ad altri usi;
- sono vietate le attività con emissione in atmosfera di sostanze cancerogene.

c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali

(salvo quelle ricomprese nelle sottocategorie c2, c3, c4, c5, c6.c7, c8, c9).

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 anche magazzini e depositi autonomi, come definiti per l'uso **b2.8** ma di superficie superiore di 200 mq.

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;
- deve essere garantito un idoneo abbattimento dell'impatto derivante dalle emissioni diffuse, sia attraverso sistemi attivi che passivi.

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;
- deve essere garantito un idoneo abbattimento dell'impatto derivante dalle emissioni diffuse, sia attraverso sistemi attivi che passivi.

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 le eventuali vasche 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;
- deve essere garantito un idoneo abbattimento dell'impatto derivante dalle emissioni diffuse, sia attraverso sistemi attivi che passivi.

c4. Impianti di trattamento preliminare finalizzato allo smaltimento e al recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 comma 1, lettera s) del D.Lgs. 152/2006

Per impianto di pretrattamento finalizzato allo smaltimento si intende ad esempio l'attività di raggruppamento, ricondizionamento (es. triturazione) e deposito preliminare dei rifiuti.

Per impianto di pretrattamento finalizzato al recupero si intende ad esempio l'attività di cernita e selezione dei rifiuti.

L'attuazione degli impianti in aree "potenzialmente idonee" dovrà essere sottoposta a valutazioni di maggior dettaglio in fase di "valutazione del progetto " ed in sede di "autorizzazione" secondo la normativa vigente sulla base dell'analisi approfondita alla scala locale dei tematismi limitanti individuati dal P.T.C.P. e sulla base della compatibilità dell'area prescelta con tutti gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti.

c5. Impianti di recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 comma 1, lettera t) del D.Lgs. 152/2006

L'attuazione degli impianti in aree "potenzialmente idonee" dovrà essere sottoposta a valutazioni di maggior dettaglio in fase di "valutazione del progetto " ed in sede di "autorizzazione" secondo la normativa vigente sulla base dell'analisi approfondita alla scala locale dei tematismi limitanti individuati dal P.T.C.P. e sulla base della compatibilità dell'area prescelta con tutti gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti.

c6 Impianti di recupero di materiali inerti provenienti da attività di costruzione e demolizione

c7 Impianti di compostaggio di rifiuti

c8 Centri di raccolta di cui all'art. 183 comma 1, lettera mm) del D.Lgs. 152/2006

c9 Attività ordinarie di raccolta dei rifiuti e deposito temporaneo di rifiuti speciali

d) DIREZIONALE

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.

L'uso ***b1*** si configura:

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

Per superfici complessive inferiori a quanto sopra prescritto, l'uso si configura come uso **b4.1** "*Studi professionali e piccoli uffici in genere"*.

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, 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, con 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.

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.

e) COMMERCIALE

b2.Attività commerciali

Sono fatti salvi i limiti e le prescrizioni previste dal PTCP in materia di insediamenti commerciali.

Ai fini urbanistici si individuano i seguenti specific usi:

- **ESERCIZI DI VICINATO**

b2.1. Esercizi di vicinato

- Trattasi di esercizi commerciali così classificati ai sensi dell'art. 1.3 della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i.
- 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.

- **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

Sono esercizi commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale così classificate ai sensi dell'art. 1.3 della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i.

b2.2. Medio-piccole strutture di vendita

Si distinguono in **Medio piccole strutture di vendita** specificate ai sensi dell'art. 1.4 lett. *a)* della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i. in relazione ai due settori merceologici:

- ***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** specificate ai sensi dell'art. 1.4 lett. *b)* della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i. in relazione ai due settori merceologici:

- ***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;

• **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

b2.4. Grandi strutture di vendita

Sono esercizi commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore così classificate ai sensi dell'art. 1.3 lett. *c)* della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i. in relazione ai due settori merceologici:

Si distinguono in:

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

• **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DI LIVELLO SUPERIORE**

Strutture specificate ai sensi dell'art. 1.4 lett. *c)* della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i. in relazione ai due settori merceologici:

• **CENTRI COMMERCIALI**

Si definiscono "**centri commerciali**" le medie o grandi strutture di vendita così classificate e dettagliate ai sensi dell'art. 1.7 della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i

TIPOLOGIE DI AGGREGAZIONI COMMERCIALI:

A. Complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato:

1. Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 1.7 della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i.

B. ***Centri commerciali:***

1. **Centri commerciali di vicinato** specificati ai sensi dell'art. 1.7 della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i;
2. **Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore**, specificati ai sensi dell'art. 1.7 della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i;
3. **Centri commerciali d 'attrazione di livello superiore**, specificati ai sensi dell'art. 1.7 della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i;

C. ***Area commerciale integrata:***

Si richiamano i contenuti di cui all'art. 1.7 della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i;

D. ***Area commerciale integrata di livello superiore:***

Si richiamano i contenuti di cui all'art. 1.7 della Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA VENDITA ALL'INGROSSO:

Per quanto attiene le modalità di esercizio nel medesimo punto di vendita del commercio all'ingrosso e al dettaglio, si richiamano i contenuti di cui alla L.R. n° 14/1999 s.m.i. "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa" ed i contenuti di cui alla Delibera di Consiglio Regionale n°1253/1999 s.m.i;

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

Trova applicazione la disciplina della L.R. n°12 del 25/06/1999 s.m.i. e successive disposizioni regolamentari.

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, e, per quanto attiene la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, è necessaria la realizzazione di un servizio igienico con accessibilità per handicap, oltre al bagno riservato ai dipendenti o ai gestori.

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.

Nel caso in cui nei locali si svolgano attività di intrattenimento musicale è necessaria una verifica preventiva di compatibilità acustica in caso di inserimento in contesti residenziali

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 e, più in generale, le sale gioco come definite all'art. 1 L.R. n°5/2013 s.m.i., consistono in locali ove sono installati gli apparecchi di cui all'110 del R.D. 773/1931 (T.U.L.P.S.) s.m.i., nonché i locali individuati all'art. 6 comma 3 ter L.R. n°5/2013. Si richiamano tutte le prescrizioni previste dal T.U.L.P.S. e dalla normativa vigente in materia di apertura ed esercizio dell'attività, con particolare riferimento alle disposizioni previste dal D.M. 564/1992 s.m.i.

- 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).
- Sono esclusi dall'applicazione dei limiti di insediamento esclusivamente le attività di gioco lecito previste all'art. 110 co.7 T.U.L.P.S.

f) RURALE

d1.Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).

d1.1 *Residenza familiare coadiuvante*

d1.2 *Foresteria temporanea per manodopera avventizia*

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, impianti di accumulo dei liquami/letami 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 tipo interaziendale, di prima lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, ivi comprese le attività complementari quali i servizi all'agricoltura, la vendita di prodotti per l'agricoltura ed il giardinaggio".

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 disciplinata dalla L.R. n°4 del 31/03/2009 . Comprende anche le ***attività di agricoltura sociale*** disciplinate dalla Legge n°141 del 18/08/2015.

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.

Le strutture agrituristiche e le strutture per il turismo rurale sono regolate dalla L.R. n°4/2009 s.m.i. alla quale si rimanda.

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, maneggi.

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 garantito un livello maggiore di sicurezza della struttura mediante la realizzazione di specifiche recinzioni e sistemi di sorvegliabilità della struttura.
- deve essere rispettata la normativa vigente in materia di igiene e sanità pubblica e veterinaria e a tale proposito si tenga conto degli artt. 63 e 64 del Regolamento comunale igiene, sanità pubblica e veterinaria.

fns) ALTRE CATEGORIE FUNZIONALI PRIVE DI STANDARD

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.

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. 1.6.2 - USO ESISTENTE

1. 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.
2. 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.

3. 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

Si rinvia al fascicolo "Scheda dei Vincoli"

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.A.P.) è disciplinata dall'art. 6 L.R. n°15/2013; è un organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. L'acquisizione del parere della CQAP è previsto per gli interventi di cui all'art. 6 co. 2 LR 15/2013 ed inoltre per;
   a) altri interventi particolarmente significativi per la qualità urbana architettonica o paesistico - ambientale.
   b) altri interventi su proposta del responsabile del procedimento.
   c) costruzione di chioschi nei casi in cui sorgano nei centri storici
2. Al termine del mandato, la Commissione può redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività e comunicarlo alla Giunta Comunale.

ART. 3.2 - COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.A.P.) è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
   a) da un rappresentante dell'Amministrazione in qualità di Presidente, senza diritto di voto;
   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, 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.A.P. 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.A.P., 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.A.P. sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono tre Componenti. 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.A.P., 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.A.P. 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.A.P., 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.A.P., la quale decide in merito a maggioranza.

    Il parere della C.Q.A.P. sarà espresso successivamente all'audizione del progettista, ovvero nella riunione successiva alla presentazione al protocollo degli ulteriori elementi di valutazione.

4. La C.Q.A.P. 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.

5. I componenti della C.Q.A.P. 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 un’opera costituisce per i membri della C.Q.A.P. 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.A.P. 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.A.P. il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

7. Delle adunanze della C.Q.A.P. 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.A.P. 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.A.P. 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.A.P. 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.A.P. non si esprime in riferimento ai seguenti interventi edilizi:

    a) opere di manutenzione ordinaria (fatti salvi gli interventi soggetti a nulla osta edilizio)

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. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria) s'intende quanto specificato all'art. A-23 dell'Allegato alla L.R. n°20/2000 s.m.i.

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) quanto specificato all'art. A-24 dell'Allegato alla L.R. n°20/2000 s.m.i.

2. 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.

3. **Modalità di attuazione**. Intervento edilizio diretto.

4. 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 (**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.

5. Usi ammissibili.

a) *zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base* (**simbolo S**):

- **b4.2** (*Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo*), **b4.3** (Attività *culturali con effetti di disturbo*) nel rispetto della zonizzazione acustica vigente, **b4.5** (*Parcheggi in sede propria*), **b5.1** (*Attività di interesse comune di tipo civile*), **b5.3** (*Servizi scolastici dell'obbligo e prescolastici*); **b5.4** (*Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*), **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**):*

- **b4.5** (*Parcheggi in sede propria*), **b5.2** (*attività di interesse comune di tipo religioso*), **b5.4** (*Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*), **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**):* comprendono le aree a parco o giardino pubblico di quartiere o insediamento, e come tali sono caratterizzate in modo quasi esclusivo dalle sistemazioni a verde.

- **b2.7** (*Pubblici esercizi*) nei limiti di piccole costruzioni quali chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzature per il gioco, **b4.5** (*Parcheggi pubblici in sede propria*) in forma strettamente accessoria agli altri usi., **b5.4** (*Attività di svago*); **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;

*d) zone per verde pubblico attrezzato (**simbolo VS**):* comprendono aree le cui attrezzature per il gioco e lo sport possono assumere carattere prevalente rispetto alle sistemaziona a verde.

- **b2.7** (*Pubblici esercizi*) in forma strettamente complementare agli altri usi, **b4.2** (*attività culturali prive di significativi effetti di disturbo*), **b4.3** (*Attività culturali con effetti di disturbo*), **b4.5** (*Parcheggi in sede propria*) in forma strettamente complementare agli altri usi**, b5.4** (*Attività di svago*), **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 **, f7** (*Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti*);
- Usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.

6. Interventi consentiti.

Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC. Per gli interventi RE, 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* (**simbolo S**):

Ut = max 0,50 mq.Sc/mq St
NP max = 3 ;
Sp min = 50% della Sf.

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

Ut = max 0,50 mq.Sc/mq St

NP max = 3;
Sp min = 50% della Sf.

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

UF max = 0,05 mq.Sc/mq St
Sp min = 80% della Sf.

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

Ut = 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.

7. Prescrizioni particolari:

All'interno di aree pubbliche o di uso pubblico, assegnate in gestione, per aggiudicazione di specifico bando o altro atto pubblico, a privati/Enti/Società ufficialmente riconosciute, **è ammessa la costruzione e/o ristrutturazione** di strutture per l'esercizio di attività complementari all'uso principale previsto all'interno di ogni zona, con le seguenti prescrizioni, che dovranno essere contenute all'interno dello specifico atto di convenzione:

a) ogni manufatto dovrà essere realizzato o recuperato in materiale non precario;
b) ogni manufatto dovrà essere verificato se rientrante tra quelli classificati come non rilevanti ai fini della pubblica incolumità indicati nell'allegato alla DGR 687/2011 e s.m.i. e qualora escluso da detto elenco il richiedente dovrà attenersi alle procedure previste dalla L.R. n°19/2008 s.m.i. per le opere pubbliche.
c) ogni manufatto dovrà essere autorizzato, conformemente alle procedure previste da relativo regolamento per occupazione di spazi pubblici e dehors (autorizzazione quinquennale), con apposito atto deliberato dalla Giunta Comunale;
d) per quanto attiene il contributo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. n°15/2013 si dispone che tali strutture sono riconducibili a quanto disciplinato alla lettera h) dell'art. 32 della medesima legge e pertanto ogni intervento di NC/RE è esonerato dal versamento di detto contributo;
e) dovrà risultare specifico impegno da parte dell'utilizzatore alla totale demolizione in forza di esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale e comunque, qualora non diversamente indicato, allo scadere del termine di assegnazione dell'area;
f) l'Amministrazione potrà eventualmente acquisire i manufatti al patrimonio pubblico alla scadenza del termine dell'assegnazione dell'area.

ART. 4.1.3 - CLASSIFICAZIONE DEI PARCHEGGI

1. I parcheggi si suddividono in due tipologie:
   - **PU**: parcheggi pubblici
   - **PE**: parcheggi al servizio degli edifici;
2. **I PARCHEGGI PUBBLICI (PU)** 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 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.

   I parcheggi pubblici afferiscono al sistema delle dotazioni territoriali individuati dal Titolo V del PSC Vigente e previsti ai sensi degli artt. A-23 dell'Allegato alla L:R. n°20/2000.

   I PARCHEGGI AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI (PE) afferiscono al sistema delle dotazioni previste dalla Legge n°122/89 s.m.i.
3. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte ed in relazione ai vari tipi di insediamento, ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, dovranno essere garantite quote di parcheggi di tipo pertinenziale, di uso riservato o comune per gli abitanti e gli utenti dei singoli organismi edilzi, in funzione delle specifiche attività che vi si svolgono

ART. 4.1.4 - REQUISITI TIPOLOGICI DEI PARCHEGGI

1. Nei parcheggi **PU** e **PE** 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 **PU** e **PE** le dimensioni lineari del ogni singolo **posto auto**, (al netto degli spazi di manovra), **non devono essere inferiori a mq. (2,5 x 5)**; il posto auto per un **autocarro** ed un **autoarticolato di grandi dimensioni** (al netto degli spazi di manovra) devono misurare rispettivamente almeno **mq.(3 x 10)** ed **mq.(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 preferenza di tipo autoctono ed orientate in modo da creare il maggior ombreggiamento possibile; 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 Ambientali (indicativamente un albero ogni 3 posti auto) e secondo le specifiche indicazioni dell'Allegato C al RUE "*Requisiti tecnici delle nuove strade di urbanizzazione ed elementi d'arredo*".
6. Nella realizzazione dei **PARCHEGGI PUBBLICI (PU)** devono essere previsti spazi specificamente attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli nella misura minima di **un posto bici (2,5 ml x 1,00 ml) ed un posto per il motociclo (2,5 ml x 1,00 ml) ogni dieci posti auto**.
7. Si richiamano le prescrizioni dimensionali e qualitative in merito alla sosta dei veicoli postulate ai sensi della Legge 13/89 s.m.i. e regolamenti attuativi, con riferimento **all'art. 11 D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503,** da ubicare in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso e realizzati in ottemperanza delle prescrizioni tecniche previste dalla vigenti norme in materia.
8. I **PARCHEGGI PE**, 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%).
9. In tutti gli edifici **ad uso residenziale** di nuova costruzione (NC) **e negli ampliamenti (AM) in cui si costituisca un nuovo alloggio**, i parcheggi **PE** vanno realizzati in forma di autorimessa chiusa (dim. minima **ml. 3,00 x ml. 5,00**) per un numero di posti auto pari al numero degli alloggi previsti **ad esclusione dei** monolocali. **Negli edifici esistenti ad uso residenziale i parcheggi PE in forma di autorimessa chiusa (esterna o interna) possono avere una dimensione minima di ml. 2,50 x ml. 5,00.**

   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.
10. Le autorimesse per parcheggi (**PE)** possono anche costituire un edificio autonomo purché sia edificato nell'area di pertinenza o permanentemente asservita con atto trascritto e nel rispetto delle norme del RUE.
11. In generale le prescritte dotazioni di parcheggi (**PE)** sono localizzati nell'area di pertinenza; 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.
12. Vanno conservati all'uso di autorimessa pertinenziale in forma chiusa i locali così autorizzati. E' ammessa una diversa utilizzazione per quelli che risultano in numero in esubero rispetto alle dotazioni minime previste al successivo art. 4.1.5., ovvero per la superficie eccedente la dimensione minima prevista al precedente comma 9 (dim. minima **ml. 3,00 x ml. 5,00**).

13. E' vietata la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera ed in tutti i casi in cui risultino non convenientemente armonizzate, previo parere della CQAP, con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto urbano ed ambientale.

14. **NEI CASI DI RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE (**volta ad un adeguamento ai materiali tradizionali**) DI AUTORIMESSE,** 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 (distanza dai confini) e delle distanze minime delle costruzioni.

15. **I PARCHEGGI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI (PE)** devono essere collocati in area diverse da quelle destinate ai parcheggi pubblici **PU** e dalle aree a verde pubblico, affinché siano di facile individuazione.

    I parcheggi di cui sopra se a servizio di una struttura commerciale devono essere conformi alle prescrizioni indicate al paragrafo 5 della D.C.R. 1253/1999 e s.m.i.

16. **L'AREA PER CARICO E SCARICO MERCI E PER IL PARCHEGGIO DI VEICOLI MERCI** devono essere conformi alle prescrizioni indicate al paragrafo 5 della D.C.R. 1253/1999 e s.m.i.

17. **TUTTI I PARCHEGGI** devono essere dotati di apposita segnaletica verticale ed orizzontale che ne determini la loro immediata riconoscibilità ed individuazione.

18. **I PARCHEGGI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI (PE)** devono essere obbligatoriamente identificabili come appartenenti a proprietà di privati, eventualmente con un idoneo dispositivo, 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 A SERVIZIO DEGLI EDIFICI (PE)

1. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai successivi Titoli, in tutti gli interventi edilizi **NC, RE limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, NU, RU, MS** (nel caso di frazionamento ad esclusione dei Centri Storici)**,** Mutamento di destinazione d'uso qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, devono essere realizzati, in aggiunta ai parcheggi pubblici **(PU)** eventualmente prescritti nei seguenti Titoli, parcheggi a servizio degli edifici (**PE)** nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente prospetto, che costituisce parte integrante del presente articolo.

2. La quantità di parcheggi a servizio degli edifici **(PE)** è definita in rapporto alla Sc dell'intervento, calcolata al netto di quella quota di Sc costituita dalle autorimesse pertinenziali stesse e relativi corselli coperti.

3. **Per le nuove costruzioni** è inderogabile il raggiungimento delle dotazioni di parcheggio previste ai sensi dell'art. 2 della Legge n°122/89.

   Qualora la dotazione di spazi di parcheggi pertinenziali calcolata ai sensi di detta tabella non raggiunga il rapporto di **1 mq ogni 10 mc** di costruzione, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse e relativi corselli coperti), la dotazione medesima andrà incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto.

   Per tutti gli altri interventi di cui al comma 1 valgono le richieste di dotazioni per parcheggi PE previsti dal prospetto seguente.

   Per gli edifici a tipologia specialistica per usi produttivi (capannoni e assimilabili), **ai fini della verifica si assume il valore di mt 4,0 come altezza convenzionale (H)** degli edifici ad un solo piano fuori terra, ovvero come altezza convenzionale netta interpiano - considerando piani anche i soppalchi interessati dalla presenza continuativa di addetti - nel caso di edifici a più piani fuori terra, qualora in entrambi i casi le altezze effettive superino detto valore.

4. 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).

5. Negli interventi di nuova costruzione in ampliamento 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.

6. 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.
7. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato matematicamente, in ogni caso il numero minimo di parcheggi non potrà risultare inferiore a uno.
8. **Nel caso di intervento di frazionamento** di un'unità immobiliare deve essere assicurata la quota di parcheggi a servizio degli edifici (**PE)** con riferimento alla somma complessiva delle unità immobiliari previste per ogni specifico uso.
9. **Nel caso mutamento della destinazione d'uso** di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi a servizio degli edifici **(PE)** 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).
10. **Nel caso** di **mutamento della destinazione d'uso** 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 a servizio degli edifici (**PE)** pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi a servizio degli edifici (**PE)** nella misura minima prescritta dalle presenti norme.
11. I parcheggi a servizio degli edifici (**PE)** 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.
12. Per gli esercizi commerciali sono ammesse le deroghe previste al punto 5.2.5 lett. *b, c, d* della D.C.R. 1253/1999 s.m.i.

PROSPETTO RELATIVO ALLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI (PE) IN RELAZIONE AGLI USI:

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

1 posti-auto (p.a.) per ogni unità immobiliare, e non meno di 1 p.a. ogni - 50 mq di Sc.

Nelle nuove costruzioni (NC) di edifici con funzione residenziale almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzata in forma di autorimessa chiusa. Si richiamano i contenuti del precedente comma 9.

Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 5.2.4 lett.*a*) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i.

b) **"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;

c) **usi "b2.8"** (*Magazzini e depositi autonomi*), **"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 50 mq di Sc;

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

Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 5.2.4 lett.*b*) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i.

e) **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*):

Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 5.2.4 lett.c) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i.

f) **centri commerciali:**

Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 5.2.4 lett.*d*) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i.

g) **usi "c"** (*Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili*), **"d4"** (*Attività di servizio all'agricoltura*) **"d2.3"** (*Attività di tipo interaziendale, di prima lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici,* ivi comprese le attività complementari quali i servizi all'agricoltura, la vendita di prodotti per l'agricoltura ed il giardinaggio):

1 p.a. ogni 130 mq. di Sc,.

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

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

- 1 p.a. ogni 12 mq di Sc;
- 1 p.a. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzato;
- 1 p.a. ogni 100 mq di Sf.

i) **"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

j) **c4***(Impianti di trattamento preliminare finalizzato allo smaltimento e al recupero dei rifiuti),* **c5** *(Impianti di recupero dei rifiuti)* **c6** *(Impianti di recupero di materiali inerti provenienti da attività di costruzione e demolizione)* **c7** *(Impianti di compostaggio di rifiuti)* **c8** *(Centri di raccolta)*

1 p.a. ogni 200 mq di Sf.

k) **"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 **camera**., e comunque sempre nella misura minima di **1 mq/10 mc**

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,

l) **"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.

Gli usi non rientrati nelle categorie di cui sopra sono esenti dalla dotazione minima di parcheggio PE 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 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 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"** *(Distribuzione carburanti per uso autotrazione)*, **"b4.5"** *(Attività di parcheggio in sede propria)* 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 (STANDARD URBANISTICI)

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di **NC**, **RE** limitatamente ai casi di aumento di superficie utile, (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 "**V**" e/o "**VS**" (Verde 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 "**V**" e/o "**VS**" per ogni 100 mq. di Sc interessata dagli interventi di NC, **RE** limitatamente ai casi di aumento di superficie utile;

3. Negli interventi edilizi diretti (non compresi in PUA), NC, **RE** limitatamente ai casi di aumento di superficie utile, le quantità minime sono espresse in ragione della superficie complessiva (**Sc**)

a) Per gli usi residenziali, commerciali al dettaglio di vicinato ed usi minori di servizio e produttivi ad essi associati, ovvero usi: **"a"** (*Residenza*), **"b2.1"** (*Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato*), **b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi*), **"b3"** (*Attività produttive integrabili nel contesto urbano*), **"b4.1"** (*Studi professionali e piccoli uffici in genere*):

PU= 13 mq per ogni 100 mq di Sc.

b) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri, ovvero usi: **"b1"** *(Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico)*, **"b2.2"** *(Medio-piccole strutture di vendita*), **"b2.3"** *(Medio-grandi strutture di vendita)*, **"b2.4"** (*Grandi strutture di vendita*), **"b4.5"** (*Attività di parcheggio pubblico in sede propria*), **"b4.6"** *(Sala scommesse)*, **"b6"** *(Istruzione superiore e universitaria)*, **"e1"** (*Attività ricettive alberghiere)*, **"e2"** *(Attività ricettive extra alberghiere)*, **"e3"** *(Campeggi e strutture ricettive all'area aperta)*,

PU = 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) **b2.7** (Pubblici esercizi), **b4.2** (Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo)

PU = 20 mq. ogni 100 mq di Sc.;

Sdt = 80 mq. ogni 100 mq di Sc., tutti per verde pubblico (V) o verde pubblico attrezzato (VS).

d) Per gli usi ricreativi e simili a forte concorso di pubblico, ovvero uso **"b4.3"** (*Attività culturali ad esclusione di quelle con finalità religiose, ricreative, sportive e di spettacolo con effetti di disturbo sul contesto urbano)***, "b4.4"** (*Attività sanitarie*):

PU = 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.

e) Per gli usi deposito e attività manifatturiere, ovvero uso **"c1"** *(Attività manifatturiere industriali o artigianali)* , **"c2"** *(Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero)* :

PU = 13 mq per ogni 100 mq di Sc.

f) ***c4****(Impianti di trattamento preliminare finalizzato allo smaltimento e al recupero dei rifiuti),* ***c5*** *(Impianti di recupero dei rifiuti),* ***c6*** *(Impianti di recupero di materiali inerti provenienti da attività di costruzione e demolizione),* ***c7*** *(Impianti di compostaggio di rifiuti),* ***c8*** *(Centri di raccolta).*

PU = 1 p.a. ogni 200 mq di Sf.

g) Per gli altri usi non sono richiesti specifici standard relativamente alla quota **PU** ed Sdt.

h) **NELLE ZONE A**, di cui alla parte V, la realizzazione e cessione di aree per standard è richiesta esclusivamente nel caso di unità di intervento soggette a intervento di ristrutturazione urbanistica (RU).

i) **NELLE ZONE OMOGENEE AVP E ARP** gli standards sono richieste sonlo nel casi di mutamento di destinazione d'uso verso usi diversi da quelli agricoli e sono sempre monetizzati.

4. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso 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, b2.1, b2.8, 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,**
a, b2.1, b2.8, b3, b4.1, d1	NO	SI	NO
b1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.7, b4.2, b4.3, b4.4, b4.5,b4.6, b6, e1, e2, e3	NO	NO	NO
c1, c2, c3, c5	SI	SI	NO
d2, d3,d4,d5	SI	SI	SI

In caso di mutamento di destinazione d'uso:

- per gli usi esistenti o legittimati fino al 14/04/1999, data di adozione della Variante Generale al P.R.G.'85 con Delibera di Consiglio Comunale n°28, la quota di standard dovuta in seguito al mutamento di destinazione d'uso è pari alla differenza delle dotazioni richieste per l'uso esistente e il nuovo uso, calcolate entrambe applicando le prescrizioni di cui ai commi precedenti;
- per gli usi esistenti o legittimati successivamente al 14/04/1999, la quota di standard dovuta in seguito al mutamento di destinazione d'uso è pari alla differenza delle dotazioni richieste per l'uso esistente e il nuovo uso, calcolate entrambe applicando le prescrizioni di cui ai commi precedenti, esclusivamente nel caso in cui per l'uso esistente sia già stata realizzata o monetizzata la quota di aree per standard in sede di primo insediamento;
- in ogni caso le aree precedentemente destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale disciplina.

5. **Negli interventi edilizi compresi nell'ambito di un PUA**, le quantità minime di aree da realizzare e cedere, salvo diverse disposizioni specifiche del POC, sono stabilite in quantità pari o superiori alle seguenti:

a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi: **a** *(Funzione residenziale)*, **b2.1** (*Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato)* **, b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi*), **b3** (*Attività produttive integrabili nel contesto urbano)* **, b4.1** (*Studi professionali e piccoli uffici in genere*);

PU = 13 mq ogni 100 mq di Sc.

Sdt = 87 mq ogni 100 mq di Sc., 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** (*Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*), **b2.2** (Medio-piccole strutture di vendita), **b2.3** (Medio-grandi strutture di vendita), **b2.4** (Grandi strutture di vendita), , **b4.3** (Attività culturali con effetti di disturbo), **b4.5** (Attività di parcheggio in sede propria), **b6** (Istruzione superiore e universitaria), **e1** (Attività ricettive alberghiere), **e2** (Attività ricettive extra alberghiere), **e3** (Campeggi e strutture ricettive all'area aperta):

PU = 40 mq. ogni 100 mq di Sc.;

Sdt = 60 mq. ogni 100 mq di Sc.,

c) **b2.7** (Pubblici esercizi), **b4.2** (Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo)

PU = 20 mq. ogni 100 mq di Sc.;

Sdt = 80 mq. ogni 100 mq di Sc.,

d) per i grandi attrattori di pubblico: (usi **b.4.4** (*Attività sanitari*e)):

PU = 120 mq ogni 100 mq di Sc.;

Sdt = 80 mq ogni 100 mq di Sc.;, tutti per verde pubblico o verde pubblico attrezzato.

e) per gli usi di tipo produttivo=(usi **c1** (*Attività manifatturiere industriali o artigianali)*, **c2** (*Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero)*, **c3** (*Attività zootecniche industriali*), **c5** (*Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti)*

PU = .5 mq ogni 100 mq di.St;

Sdt = 10 mq ogni 100 mq di St.; da utilizzarsi per verde pubblico o attrezzature pubbliche di interesse comune, secondo quanto specificato nel POC e nelle norme del relativo ambito;

f) ***c4****(Impianti di trattamento preliminare finalizzato allo smaltimento e al recupero dei rifiuti)*, ***c5*** *(Impianti di recupero dei rifiuti,)* ***c6*** *(Impianti di recupero di materiali inerti provenienti da attività di costruzione e demolizione)*, ***c7*** *(Impianti di compostaggio di rifiuti)*, ***c8*** *(Centri di raccolta)*

PU = 1 p.a. ogni 200 mq di Sf.

g) Per gli usi: **b2.5** (*Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche ed in mercati rionali***) b2.6** (*Distribuzione carburanti per uso autotrazione*), **b4.5** (*Attività di parcheggio in sede propria)*, **b5** (*Servizi sociali di base)*, **d** (*funzioni agricole ed attività connesse)*, **f** (*funzioni speciali)* 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. In ogni modo è possibile in sede di POC definire norme specifiche diverse da quelle contenute nei commi precedenti che prescrivano quantità maggiori di standard pubblici da cedere.
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 attrezzate per la fruizione di tutti gli utenti; esse possono essere destinate all'attività di riposo, ricreazione, gioco e comprendere gli eventuali percorsi pedonali e ciclabili che ne garantiscono l'accesso.
4. Non sono computabili come V e 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. 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- MONETIZZAZIONE DI AREE DA ADIBIRE A PARCHEGGI PUBBLICI PU, VERDE PUBBLICO "V", VERDE PUBBLICO ATTREZZATO "VS" IN LUOGO DELLA CESSIONE

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 **PU**, 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. Nei casi di cui al comma 1 qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo ad una superficie di parcheggi pubblici **PU** complessivamente minore o uguale a 200 mq o a una superficie a Verde V o VS minore o uguale a 400 mq si applica sempre la mometizzazione degli standard. La monetizzazione di quantità superiori saranno ammesse previo parere della Giunta Municipale.
3. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli casi previsti al punto 5.1.2 lett. *b, c, d* della D.C.R. 1253/1999.
4. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere finalizzate alla realizzazione di parcheggi pubblici e alla realizzazione di verde pubblico da parte del Comune, secondo la programmazione prevista dal POC, alla manutenzione delle dotazioni preesistenti, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici.
5. 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, **RE ristrutturazione urbanistica** e per interventi di RE, RS, RRC di edifici vincolati devono comprendere il il rilievo dello stato di fatto e 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, **RE** disciplinati dal RUE deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria, riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere.

8. La Sp di cui sopra dovrà essere provvista di copertura vegetale, secondo quanto disposto all'art.1.3.6, e dotata di:

   -A = 2 alberi ogni 100 mq;
   -Ar = 2 arbusti ogni 100 mq;
   -Se l'area è inferiore a 100 mq: almeno un albero 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 cm 300, per gli alberi ramificati dalla base, o circonferenza di cm 16/18, per gli alberi con fusto privo di ramificazioni, misurato a un metro dal colletto. 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, RE 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.
5. Nello specifico dovrà essere rispettato quanto previsto dall'Allegato C al RUE "Requisiti tecnici delle nuove strade di urbanizzazione ed elementi d'arredo".
6. Si individuano alcune linee di riferimento per la progettazione delle aree verdi ad uso pubblico per favorirne la fruibilità, considerata anche l'importanza attribuita dal Piano Sanitario Regionale per la Prevenzione a tutte le azioni che a diversi livelli possono favorire l'attività fisica e i temi della socializzazione,

   - Differenziare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali. Nel caso di aree verdi di modesta entità occorrerà operare una selezione e specializzazione degli usi previsti.
   - Collocare e attrezzare le aree per lo sport libero in modo da non disturbare le altre attività e da renderne possibili usi autonomi.
   - Collocare le aree per il gioco dei bambini in spazi facilmente sorvegliabili, protetti dal traffico, dal rumore e dal caldo, adeguatamente alberati e attrezzati rispetto ai diversi tipi di utenza previsti.
   - Progettare la compatibilità dei percorsi di pedoni e biciclette con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta.
   - Prevedere l'illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, tenendo comunque conto delle norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico.
   - Garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di barriere verdi e adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, punti per la raccolta dei rifiuti. Eventuali servizi igienici e punti di ristoro, in funzione delle dimensioni e del tipo di utilizzo dell'area.
   - Prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area verde, collegando con piste ciclabili e percorsi pedonali le altre aree pubbliche o di uso pubblico (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, ecc.) presenti nelle vicinanze.
   - Prevedere la presenza di un parcheggio pubblico sul margine dell'area o nelle sue vicinanze.
   - Prevedere almeno una possibilità di accesso dalla viabilità pubblica per i mezzi di emergenza e per la manutenzione e di uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi.

CAPO 4.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Per ciò che concerne gli aspetti generali, si richiama l'allegato alla **D.G.R. n°994 del 07/07/2014** di ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia che trovano uniforme e diretta applicazione nel territorio della Regione Emilia-Romagna, **Punto B2. Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia – Rispetti**.

ART. 4.3.1- CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

1. Le strade sono 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. Si applica la classificazione stabilita dal PSC, rimandando all'art. 5.8 delle Norme del PSC.

C – STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE:
E – STRADE URBANE DI QUARTIERE
F – STRADE LOCALI

ART. 4.3.2- DISCIPLINA DELLE ZONE DESTINATE A SEDE STRADALE E/O FERROVIARIA

1. Usi ammessi.

   -**b4.5** *(attività di parcheggio in sede propria)***,** **f1** *(Infrastrutturazione tecnologica)***,** **f2** *(Infrastrutturazione per la mobilità)* **e f7** *(Mercati ambulanti, fiere, spettacoli)* nonché il commercio su aree pubbliche e i distributori automatici (di merci o servizi) sulla base di specifici provvedimenti comunali;

   -l'uso **b2.6** *(Distribuzione carburanti)***,** 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. 4.3.3- 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.

4. Le caratteristiche e pavimentazione delle sedi stradali dovranno rispettare le disposizioni prescritte con apposito Regolamento dal Servizio Lavori Pubblici. (**Allegato C**);

ART. 4.3.5 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI (USO B2.6)

1. Per gli interventi riguardanti gli impianti di *distribuzione di carburanti* (uso ***b2.6***) si rinvia alla normativa specifica richiamata nell'allegato alla D.G.R.994/2014 Punto **E.4*"Impianti di distribuzione del carburante"***

2. **AMBITI DI LOCALIZZAZIONE.**

Gli impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati:

a) negli ambiti specializzati per attività produttive,
b) nel territorio rurale in ambito AVP in fregio alle seguenti strade:
   i. strade provinciali;
   ii. strade comunali limitatamente alla Via Barattino.

Non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti nei dossi e negli altri ambiti soggetti a tutela ai sensi della Parte 2 delle presenti norme.

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 e del RUE; 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,

Prescrizioni in rapporto alla sede stradale. Si richiama il rispetto delle norme previste dal "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.

3. **USI AMMESSI:**

- uso **b2.6** *(Distribuzione carburanti per uso autotrazione)*;

- **b2.1** *(Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato)* solo per attività di vendita di accessori e articoli per autoveicoli, di articoli per la persona e l'igiene; **b2.7** (*Pubblici esercizi)*; **b3.2** *(Artigianato dei servizi agli automezzi)* . il servizio di lavaggio veicoli può essere ammesso in aree idonee ad ospitare distributori di carburante anche in forma autonoma in assenza di distributore.

4. **TIPI D'INTERVENTO AMMESSI:**

-**NC, AM, RE**, nel rispetto dei seguenti parametri:

UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline);

H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;

Ai sensi indicato della DCR n°355/2002, le pensiline sono componenti degli impianti distribuzione carburanti e pertanto, in quanto manufatti al servizio dell'attività, non costituiscono né Su né Sa.

Nei soli **nuovi impianti** SP min = 20% della SF

-DISTANZA MINIMA

a) dalla sede stradale degli edifici e degli impianti non strettamente finalizzati alla erogazione del carburante: pari alla profondità della fascia di rispetto stradale, e non inferiore in ogni caso a mt 20.
b) 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.

c) delle pensiline dalla carreggiata stradale: m. 3.
d) di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

Impianti preesistenti. Per gli impianti di distribuzione preesistenti considerati compatibili dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario possono attuarsi gli interventi previsti dalle presenti norme per i rispettivi ambiti (ASP e ZAS).

5. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

La realizzazione di nuovi impianti 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.

6. **REQUISITI AMBIENTALI:**

Mitigazione degli impianti.

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

– Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata lungo tutto il perimetro dell'impianto, eccetto che sul lato di entrata / uscita, costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento Comunale del verde.

ART. 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 relativo regolamento di esecuzione-D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i. e sottoposte al parere del 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. Per l'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità si rinvia alla normativa specifica richiamata nell'allegato alla D.G.R.994/2014 Punto **B.4 *"Accessi stradali"***
2. 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.
3. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
4. Per le rampe di accesso ad autorimesse 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.
5. 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 Segnalazione Certificata di Inizio attività corredata da idonea documentazione, oppure valutata l'applicabilità dell'art. 6 DPR 380/2001.
6. 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.
7. 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.

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.
3. Si rimanda al regolamento di occupazione del suolo pubblico per il pagamento dei relativi oneri.

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.
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 Segnalazione Certificata di Inizio attività.
3. L'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è rilasciata dal Comune in relazione alle competenze attribuite dalla D.G.R 1053/03 ovvero dall'Ente Gestore del Servizio a ciò delegato. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie e rilasciate dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e D.G.R. 1053/03.
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.
2. Si rinvia alla normativa specifica richiamata nell'allegato alla D.G.R.994/2014 Punto **B6 *"Siti contaminati"*** e **D.10 *"Produzione di materiali da scavo"***

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. Si rinvia alla normativa specifica richiamata nell'allegato alla D.G.R.994/2014 Punto **D.7*"Demolizione o rimozione dell'amianto"***

ART. 4.5.4 - 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 RUE.
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.
3. Vengono comprese tra le superfici permeabili anche quelle grigliate con masselli autobloccanti (da computare al 50%) e quelle con elementi grigliati plastici (da computare al 100%).
4. Per le definizioni e le quantificazioni vedasi Art. **1.3.6** *"Superficie Pemeabile"*
5. Per le quantità minime vedasi Art. **4.2.1** *"Salvaguardia e formazione del verde"*

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** *("Attrezzature cimiteriali");* 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.* Per le fasce di rispetto cimiteriale si fa comunque riferimento a quanto individuato nella cartografia alla tavole 1.n del RUE
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:

   -H max = ml. 10,00.

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. Costituisce **il CENTRO STORICO**, quanto individuato ai sensi dell'art. A-7 co.1 dell'allegato alla L:R n°20/2000.
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 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.
5. La disciplina particolareggiata del RUE riguardante la città storica è costituita:

   -dalla Tav. 3 del RUE;

   -dalle norme del presente Capo del RUE.
6. Per gli immobili tutelati a norma del D.Lgs. n. 42/204 Parte seconda Titolo I°, ed elencati all'art.2.6 del PSC che qui si intende interamente recepito, si richiamano le misure di conservazione previste dal Dlgs 42/2004.
7. Nell'ambito del centro storico sono prescritti i divieti indicati all'art.A-7 co.3 dell'allegato alla LR 20/2000 co.3, al quale si rinvia per il dettaglio.
8. Nel caso di deroghe alle disposizioni di cui all'art.A-7 co.3 dell'allegato alla LR 20/2000 indicato al precedente comma 7, per aree individuate espressamente nella Tav.3 del RUE come "***porzioni del centro storico di cui al comma 4 dell'art.A-7 della L.R. 20/2000***", può consentirsi un'attuazione diretta dell'intervento edilizio, previa richiesta dell'opportuno titolo edilizio abilitativo, qualora si verifichino **tutte le seguenti condizioni**:

   - che l' incremento massimo di Superfice utile (**Su**) non ecceda i **100 mq**;
   - che l' incremento massimo di Superfice accessoria (**Sa**) non ecceda i **60 mq**;
   - che l'intervento venga assoggettato alla sottoscrizione di un Accordo, accessivo al titolo abilitativo, ai sensi dell' art.11 L. 241/1990 e s.m.i., volto a garantire che l'attuazione dell'intervento avvenga nel pieno rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche, culturali e testimoniali dell' Ambito, con particolare attenzione agli aspetti estetici, distributivi, funzionali, morfologici e tipologici.

   L'intervento verrà, in ogni caso, valutato dalla competente Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e sarà realizzato nell' imprescindibile rispetto delle tipologie edilizie del centro storico.

ART. 5.1.2 – DEFINIZIONE DI UNITÀ DI INTERVENTO E PRINCIPI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO. SUPERFETAZIONI, CORTE COLONICA, CORTE COLONICA INTEGRA

1. Definizioni.

   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 3, a seguito di presentazione di adeguata e comprovata documentazione e motivazione.

3. Per ogni tipo di intervento edilizio diverso da **MO, MS, RS, RE** che riguardino esclusivamente opere interne o variazione di destinazione d'uso negli edifici o nelle aree libere 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 modificare le parti comuni o le superfici libere dell'unità minima stessa.

5. 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.

6. 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.

7. 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.).

8. Per "**SUPERFETAZIONE**" si intende ogni manufatto o costruzione in ampliamento all'edificio originario 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, è privo di valore architettonico, determinando una dequalificazione dell'organismo edilizio in termini igienici (illuminazione e ventilazione dei locali) o in termini di lettura dei caratteri tipologici originari. 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. Ad esempio: servizi igienici esterni, realizzazione di vani accessori nelle aree libere del lotto (baracche, tettoie, capannoni) o attraverso la copertura di aree cortilive, e simili. Non sono considerate superfetazioni gli interventi posteriori alla costruzione originale dell'edificio che abbiano dato luogo ad una sua organica ed unitaria trasformazione o ampliamento. Le principali superfetazioni sono individuate nelle schede indicate nelle Tavole 1.n del RUE

9. Con il termine **CORTE COLONICA** si individua il lotto di estensione pari a 20 volte la superficie coperta del fabbricato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia. Nel caso siano presenti più fabbricati, la corte colonica avrà un'estensione pari a 20 volte la superficie coperta del fabbricato maggiore, anche se non oggetto di intervento di ristrutturazione.

10. All'interno delle **CORTI COLONICHE INTEGRE NELLA LORO CONFIGURAZIONE TIPOLOGICA**, valgono le limitazioni definite nel testo normativo "Scheda dei Vincoli".

ART. 5.1.3- INSEDIAMENTI URBANI DEL CENTRO STORICO E UNITA' EDILIZIE SPARSE DI INTERESSE STORICO CULTURALE AMBIENTALE: CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

1. Il presente articolo recepisce l'art. 2.7 del PSC.
2. Le **UNITÀ EDILIZIE SPARSE DI INTERESSE CULTURALE AMBIENTALE** sono soggette a tutela secondo le categorie **desumibili dalle schede** indicate nelle Tavole 1.n del RUE e disciplinate dai disposti **di cui all'art. 5.1.5 "***Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento"***.** Le corti coloniche integre nella loro configurazione definite nel testo normativo "Scheda dei Vincoli" e raffigurate nelle Tav. 1.n del RUE non sono edificabili benché ricomprese negli ambiti consolidati, 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.**
3. **ACCESSORI NON VINCOLATI.** 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 **recuperabili** ai sensi dell'**Art. 5.13.2** *("Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela")*, sono assoggettabili agli interventi edilizi previsti al successivo **Art. 5.1.5 punto 4** "*Interventi su fabbricati accessori di pertinenza di fabbricati tutelati*", che dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati a quelle dei fabbricati con valenza di bene culturale.
4. **MANUFATTI MINORI** Sono soggetti a tutela, da attuarsi mediante interventi che utilizzino gli accorgimenti propri del restauro scientifico (**RS**), 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.
6. Tali interventi dovranno salvaguardare la massima leggibilità dell'impianto edilizio originario; in particolare, negli interventi sui fienili dotati dei tradizionali spazi porticati:
    a) dovrà essere assicurata una significativa conservazione (almeno il 50%) degli spazi porticati al piano terra, pur essendone consentito il trapianamento per la formazione di logge al primo piano e il parziale tamponamento perimetrale, mantenendo comunque la leggibilità delle pilastrature;
    b) il tamponamento dovrà avvenire sull'allineamento interno dei pilastri esistenti, immorsando questi ultimi per non oltre cm 15;
    c) ogni forma di tamponamento incongrua o precaria deve essere eliminata;
    d) 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 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).
7. I corpi da demolire, legittimi o legittimati da opportuni titolo abilitativo e di altezza media maggiore a ml. 2,40, potranno essere ricostruiti con materiali idonei al contesto e con la medesima destinazione d'uso, nello spazio a minori intrusione visiva, fuori dal perimetro della corte se individuato e comunque a non meno di ml.10 dal perimetro stesso, eventuali maggiori distanze definite dalla CQAP. Nel caso di corti non individuate come integre nelle Tavole 1.n del RUE e nel testo normativo "Scheda dei Vincoli", potranno essere ricostruiti a non meno di 10 ml dal fabbricato principale se vincolato.
8. **La modalità di ricostruzione** di edifici **aventi valore storico culturale-ambientale è disciplinata tra gli interventi di RE con la specifica disciplina di cui all'art. 1.20 "Scheda dei Vincoli" per fabbricati che si trovino all'interno di *corti coloniche integre nella loro configurazione tipologica* per ciò che attiene l'obbligo di conservazione dell'area di sedime originaria opportunamente documentata.**

Qualora per l'edificio non sia qualificato come esistente o preesistente ai sensi dell'art. 1.4.3, la proprietà dovrà procedere alla sua rimozione con appropriata sistemazione della originaria superficie di sedime.

9. Agli interventi sulle unità edilizie di cui al presente articolo si applicano le particolari disposizioni esecutive di cui all'Art. 5.1.7 *("Particolari prescrizioni esecutive degli interventi")* delle presenti norme.

10. La **demolizione integrale di edifici aventi valore storico-culturale dichiarati collabenti o fortemente compromessi nella loro integrità strutturale è ammessa** previo deposito di idoneo titolo edilizio ai sensi dell'art. 13 co.1 lett. n) L.R. n°15/2013 al quale dovrà essere allegato specifico atto unilaterale d'obbligo (registrato presso la conservatoria dei RR.II.), che ne consenta il successivo ripristino ai sensi di legge. In particolare esso dovrà avvenire conformemente agli elaborati grafici depositati, che ne accertino la consistenza, sulla stessa area di sedime di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica come disciplinato all'art. 3 co.1 DPR 380/2001, e conformemente ai criteri generali di intervento, per quella specifica categoria di vincolo, vigenti alla presentazione del titolo per la demolizione.

    In sede di ripristino, è ammessa la variazione della sagoma planivolumetrica (fatta salva la conservazione dell'area di sedime) limitatamente alla necessità di adeguamento della quota dei solai per l'esclusivo raggiungimento dei requisiti igienico sanitari di sottotetti esistenti conformemente ai disposti della L.R. n°11/98.

    In particolare, fatte salve le tipologie di aperture ammesse nelle falde e ogni altra condizione richiamata nella descrizione del vincolo, la modifica della sagoma per il recupero a fini abitativi dei sottotetti può comportare modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) senza variazione della linea di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

    Potrà essere altresì consentito il ripristino dell'immobile per unità strutturali funzionalmente autonome, sia all'interno dell'area di sedime sia all'interno delle unità minime di intervento specificatamente perimetrate nella tavola 3, nel rispetto della tipologia edilizia e della consistenza complessiva rappresentata nell'elaborato depositato.

ART. 5.1.4 - AMBITI DI TUTELA DI MANUFATTI IDRAULICI DI INTERESSE TESTIMONIALE

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. 5.1.5 – CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO

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, RS, RE**

Le tipologie edilizie e relative categorie di tutela sono indicate sulle schede che si individuano numerate sulle Tavole 1.n del RUE e identificate con le seguenti sigle:

TIPOLOGIE EDILIZIE:
V = Ville e palazzi
R = Chiese
B = Edificio rurale unitario per abitazione e stalla/fienile
F = Edificio isolato per stalla fienile
C = Edificio rurale di servizio "casella"
A = Accessori agricoli minori
***** = Edicole votive
CATEGORIE DI TUTELA:
1 = Categoria di tutela A1
2= Categoria di tutela **A2**
3 = Categoria di tutela **A3**
7 = edifici o corpi di fabbrica da demolire

Le tipologie edilizie e relative categorie di tutela **del Centro Storico** sono indicate sulla Tavola 3 del RUE e identificate con le seguenti sigle:

CATEGORIE DI TUTELA:
1 = Categoria di tutela **A1**
2 = Categoria di tutela **A2**
3 = Categoria di tutela **A3**

1. 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.

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

ii) **Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità**:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei **fronti esterni ed interni,** principali e secondari. Sui fronti secondari sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro o il ripristino degli **ambienti interni**, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite,qualora ne sia documentata la preesistenza;
- 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 incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;;

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

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.).

iii) **Tipi di intervento.** I tipi di intervento edilizio effettuabili sono:

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

iv) Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 16 della L.R. n°19/2008 per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di natura antisismica in edifici o manufatti di interesse storico-architettonico.

2. CATEGORIA DI TUTELA A2

i) Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino degli elementi costitutivi del tipo edilizio, salvaguardia dell'unitarietà del prospetto principale, , ubicazione degli elementi principali, particolari elementi di finitura;
- la conservazione degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali, fatta salva la possibilità di ricostruzione dell'edificio originario, nel rispetto della medesima sagoma, al di fuori di fascie di rispetto imposte da norme specifiche, osservando comunque le distanze minime tra edifici e dai confini previste per legge;
- sono consentite modifiche della altezza interna rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati il cui pregio venga valutato dalla CQAP.
- il ripristino la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici, nonché dei servizi nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;

b) 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;

c) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

d) la conservazione dell'area di sedime del fabbricato anche all'interno della corte colonica (Art. 5.1.2 co.9);

e) l'utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti; anche ai sensi della L.R. n°11/98 s.m.i. e l'apertura di lucernai a raso;

f) è vietata la modifica della pendenza e forma del coperto del manto di copertura;

g) sulle falde del prospetto principale è vietata la realizzazione di terrazzini incassati e di abbaini sopraelevati,

h) è ammesso l'inserimento di elementi impiantistici volti al recupero dell'energia solare, sulla falda preferibilmente di minor impatto visivo, o adottando tecniche che ne permettano l'integrazione.

i) 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;

ii) **Tipi di intervento.** I tipi di intervento effettuabili sono: **MO; MS; RE**; nonché **D** limitatamente alle superfetazioni.

3. CATEGORIA DI TUTELA A3

1. 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.

i) **Finalità degli interventi edilizi:** 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.

ii) **Tipi di intervento**. I tipi di intervento effettuabili sono:

a) **MO, MS, D**;

b) Tutti gli interventi limitatamente a :

- costruzioni interrate,
- manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni e simili),
- infrastrutture;
- impianti (piscina);

2. "**recupero e risanamento delle aree libere**": comprende le unità fondiarie storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.

i) **Finalità degli interventi edilizi:** Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano.

ii) **I tipi di intervento effettuabili sono**:

a) **RAL**.

b) Laddove **non si realizzi** l'intervento di RAL, sugli edifici esistenti compresi all'interno delle aree individuate da tale categoria sono consentiti solo MO, MS, D;

c) Laddove **si realizzi** l'intervento di RAL, sugli edifici esistenti compresi all'interno delle aree individuate da tale categoria sono consentiti gli interventi edilizi ammessi nella sottocategoria di tutela **A2.**

d) Sono ammessi inoltre tutti gli altri interventi limitatamente a: costruzioni interrate, manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni, impianti, etc), infrastrutture.

e) 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.

4. INTERVENTI SUI FABBRICATI ACCESSORI DI PERTINENZA DI FABBRICATI TUTELATI

1. I fabbricati di carattere accessorio presenti nell'unità edilizia e non identificabili, sulla base delle loro caratteristiche edilizie e di formazione storica, come superfetazioni da demolire, si intendono assoggettati alla categoria di tutela attribuita all'intera unità edilizia.

2. I parcheggi pertinenziali **PE** realizzati a seguito di interventi di recupero di fabbricati vincolati, collocati al di fuori del Centro Storico, potranno essere dotati di copertura impermeabile da realizzarsi con materiali adeguati al contesto nel quale vengono inseriti e dovranno essere posizionati nella zona di minore intrusione visiva, e adeguatamente schermati con siepi e cespugli. Per la loro realizzazione si fa riferimento alle norme edilizie sulle distanze dai confini di cui all'art. 6.2.3 ("*Distanza del fabbricato dal confine di proprietà*").

ART. 5.1.6– DESTINAZIONI D'USO E CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PER IL CENTRO STORICO

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 di 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.
- Sono comunque ammessi, per pubbliche finalità, gli usi: **f2.2** *("Mobilità veicolare")*, **f1.3** *(Impianti di trasmissione)*, nonché sulla base di specifiche ordinanze, **f7** *(Mercati ambulanti..)*.

4. **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 auto=al servizio delle abitazioni. Tali posti auto debbono preferenzialmente collocarsi nelle aree libere interne.

   In ogni caso le autorimesse debbono essere realizzate nel rispetto dei valori del Centro Storico 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, nel caso abbiano un affaccio sotto i portici.

   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.

5. **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
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; b5.4
U7.2	usi b5.2
U7.3	usi b5.3; b5.4

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 mutamento di destinazione d'uso è sempre ammesso fra gli usi appartenenti alla medesima destinazione (U0, U0.1, U1, U2,…,U9), come sopra definita, nonché da usi diversi verso gli usi ammessi nell'ambito della destinazione dell'unità minima di intervento.

6. Dell'insieme degli usi dei gruppi "**a**" e "**b**" di cui all'art.1.7.1 *"Classificazione degli usi"* 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.

7. 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. 5.1.7 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI

Per le unità edilizie comprese nelle categorie di tutela A1, A2 vanno osservate le seguenti prescrizioni esecutive degli interventi ammessi siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale:

1. MATERIALI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI.

Negli interventi di conservazione di edifici di categoria **A1, A2,** in relazione agli specifici valori architettonici artistici ed ambientali, devono preferibilmente essere impiegati materiali ed elementi costruttivi 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.

2. 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.

3. COPERTURE.

Negli edifici di categoria **A1, A2** 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, olandese, lamiera e simili.

Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è consigliato il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato utilizzando, per le integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.

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.

4. COLLEGAMENTI VERTICALI.

Negli edifici di categoria A1, A2 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, pur nel rispetto delle norme di sicurezza.

Per gli edifici classificati in categoria A1, 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.

5. RAPPORTI DI ILLUMINAZIONE

I rapporti esistenti fra superfici illuminanti e ventilanti e superfici utili dell'ambiente dovranno essere conservati, anche se non raggiungono i minimi prescritti per le nuove costruzioni, fermo restando le loro possibilità di miglioramento derivanti dalle modifiche delle aperture/tramezzature consentite dalla specifica categoria di tutela. Nel caso di trasformazione della destinazione dei vani da superficie accessoria a superficie utile o più in generale per tutti i locali ad uso principale, e qualora sia necessario, per la tipologia di intervento, il rispetto di vincoli oggettivi, quali ad esempio l'unitarietà prospettica, è consentito il raggiungimento di un rapporto illuminante pari o superiore a 1/12 e, se in falda, pari o superiore a 1/16.

6. APERTURE SUL PIANO DI FALDA.

Esclusivamente per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, fino al raggiungimento di una superficie finestrata pari a 1/16 della superficie di pavimento dei locali sottostanti, sempreché non ne risulti pregiudicata l'omogeneità formale complessiva della copertura e purchè, per edifici compresi nelle categorie di tutela A1, non ne siano interessate le falde prospicienti lo spazio pubblico.

Nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime pari a 1,00 mq per permettere l'accesso al coperto per la sola manutenzione.

Negli edifici di categoria A1 non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini.

7. INTERVENTI SULLE FACCIATE:

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.

E' consentito installare i pluviali esternamente in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,50.

8. NUOVE APERTURE SULLE FACCIATE

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.

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, se valutati positivamente dalla CQAP.

9. VETRINE E ACCESSI DI NEGOZI:

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.). Nelle unità comprese nella categoria di tutela A1 è ammesso solo il ripristino di aperture e accessi preesistenti. Tali aperture dovranno in ogni caso inserirsi armonicamente nella partitura della facciata.

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, la forma esistente;
- 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 ammesse 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.

Gli erogatori automatici di prodotti e servizi non dovranno sporgere dal filo dell'edificio ma essere inglobati nella vetrina previo rilascio di nullaosta amministrativo (vedi art. 6.3.8)

10. FINITURE DELLE FACCIATE: PARAMENTI ESTERNI, INTONACI, TINTEGGIATURE, CAPPOTTO ESTERNO E INFISSI

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; bancali, stipiti o zoccolature in lastre in marmo.

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.

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 e A2**, 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 potranno 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.
- Per gli edifici di categoria **A2** è consentito la realizzazione di cappotti esterni previo parere favorevole della CQAP. La richiesta può essere presentata per l'espressione di un parere preventivo che verrà rilasciato limitatamente a questa richiesta gratuitamente, allegando elaborati tecnici costituiti da prospetti e documentazione fotografica.

Si rinvia agli artt. 6.1.2 e 6.1.4 delle presenti norme per la disciplina di dettaglio, per quanto non incontrasto con le disposizioni specifiche di cui al presente Capo.

11. SERRAMENTI ESTERNI.

Nel caso di rifacimento o sostituzione dei serramenti d'oscuramento esterni si dovrà mantenere invariata la forma, la lavorazione, uniformando i serramenti se di foggia diversa, per tutta l'unità di prospetto. I serramenti esterni dovranno essere di norma realizzati in legno, o con altri materiali con resa estetica simile a quello del legno. Si precisa che la colorazione dei serramenti esterni dovrà essere 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. 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.

12. SERRAMENTI INTERNI DELLE FINESTRE.

La realizzazione di infissi dovrà essere preferibilmente in legno verniciato con tinta coprente.

Gli infissi interni delle finestre dovranno essere di materiale congruo e 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, 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.

13. 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 doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata.

14. TENDE E FRANGISOLE

Le tende esterne sono destinate a proteggere dal sole e devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno, a regola dell'arte nel rispetto della normativa vigente in merito alla pubblica incolumità. Sugli edifici in centro storico o tutelati sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende.

Le tende parasole retrattili o avvolgibili applicate agli edifici classificati, appartenenti e non alle corti coloniche, o agli elementi d'arredo dovranno avere un colore consono al contesto del centro storico (rosso mattone, testa di moro, panna o beige).

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 rappresentativi di colore e materiale proposto, da sottoporre a parere della CQAP. Le nuove tende da installare sulle facciate, ove siano già presenti tende autorizzate, dovranno armonizzarsi per materiale e colore.

Si rinvia all' art. 6.3.3 delle presenti norme per la disciplina di dettaglio, per quanto non incontrasto con le disposizioni specifiche di cui al presente Capo.

15. IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

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 soggetta al nullaosta del servizio Edilizia Privata (vedi art. 1.5.5 c.2).

16. MANUFATTI TECNOLOGICI.

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

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 qualora si proceda ad interventi riconducibili a RE.

Per quanto riguarda l'installazione di condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria dovranno essere rispettate anche le norme acustiche specifiche (relative agli impianti) e i limiti acustici di zona; la collocazione inoltre dovrà essere tale da non arrecare disturbo in relazione alla direzione e diffusione dei flussi d'aria generati.

17. INSEGNE, TARGHE E APPARECCHI LUMINOSI.

Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico non potranno essere installati cartelli pubblicitari in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto.

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.

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.).

Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico sono vietate sorgenti luminose con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento,

Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico sono vietati cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi, a luce intermittente e su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, interne o esterne agli esercizi.

Tutte le insegne e i messaggi pubblicitari potranno essere illuminate ma non luminose.

Per gli edifici all'interno dei centri storici, le nuove insegne commerciali potranno essere contenute all'interno del vano murario delle aperture degli esercizi stessi; 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.

Sono ammesse vetrofanie adesive sulle specchiature trasparenti dell'esercizio.

La croce rossa luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.

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.

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.

Fatte salve le limitazioni imposte per il centro storico e la tutela degli edifici di pregio storico-architettonico e culturale, si richiamano le disposizioni previste all'art. 6.3.4 "Insegne e mezzi pubblicitari" e 6.3.5 "Targhe".

18. 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, marmo lucidato. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali che saranno valutati dalla CQAP.

19. 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.

20. 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 (cfr art. 6.3.9 *Elementi di arredo o di servizio da posizionarsi nelle aree private)* per i quali è previsto il rilascio di nullaosta da parte della CQAP ai sensi dell'art. 1.5.18 delle presenti norme*;* devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di manufatti precari.

Elementi di copertura mobile di spazi aperti.

Le tende parasole retrattili o avvolgibili applicate agli elementi d'arredo dovranno avere un colore consono al contesto del centro storico (rosso mattone, testa di moro, panna o beige).

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, e comunque nel rispetto nell'ALLEGATO E alla presente norma.

21. 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 20.

22. 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. 1,80 ml 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, sul fronte lungo strada o sul fronte principale se non limitrofo alla strada. In tali casi la recinzione sarà costituita da un muretto di altezza H= 0,40 ml con sovrastante elemento prefabbricato in ferro battuto o altro che richiami la storicità dell'immobile Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

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 e del fronte lungo la strada.

Nel caso di divisione interna della corte principale in più spazi di pertinenza esclusiva è consentita la realizzazione di 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.

23. 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, D o AM** (fino al raggiungimento dei requisiti 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. (Art. 5.1.5 punto 4 "*Interventi sui fabbricati accessori non vincolati pertinenza di fabbricati tutelati").*

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. EDICOLE VOTIVE E CIPPI

Qualora non diversamente disciplinato nelle schede individuate nelle tavole del Rue e nell'allegato Fascicolo dei Vincoli, le edicole votive e i cippi esistenti devono essere conservati con interventi riconducibili alla categoria di tutela di tipo A1.

28. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

-Intervento diretto;

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.

29. DEROGHE.

Per situazioni particolari e da verificarsi con specifico progetto, potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo rilascio di nullaosta da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

ART. 5.1. 8 - INTERVENTI DI R.E. SU EDIFICI TUTELATI

1. Su fabbricati sottoposti a vincolo di tutela **A1** con un alto livello di degrado, pericolanti o diroccati e non utilizzabili, previo deposito di perizia tecnica effettuata da un tecnico abilitato, è ammessa la demolizione anche parziale.
2. La successiva ricostruzione di fabbricati soggetti a vincolo di tutela e demoliti è ammessa nei limiti imposti dalla definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 DPR 380/2001.e con le modalità indicate all'art. 5.1.3 co. 10.
3. Per l'attuazione del comma 1 è necessaria l'acquisizione di una valutazione preventiva ai sensi dell'art. 21 della L.R. n°15/2013 s.m.i.
4. La valutazione preventiva, sarà esaminata dalla CQAP che esprimerà preparere vincolante ai fini del parere definitivo da esprimersi in sede di istruttoria del titolo abilitativo.
5. La richiesta di valutazione preventiva dovrà contenere, oltre a quanto previsto dall'art.7.2.3, la seguente documentazione aggiuntiva:
    a) Uno studio analitico e storico
    b) attestazione (anche attraverso sondaggi) che il fabbricato è stato costruito con materiali e tecniche costruttive non consone ad un recupero di carattere conservativo nel rispetto delle attuali normative vigenti in materia di risparmio energetico ed adeguamento sismico;
    c) Studio e verifica delle condizioni di stabilità del fabbricato,che rilevi gravi e diffusi dissesti statici delle strutture principali,in riferimento alla normativa antisismica e comunque tali da non garantire la gestione del cantiere in termine di sicurezza dei lavoratori.

CAPO 5.2 – AC / AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. 5.2.1 – DISCIPLINA GENERALE

1. All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC ai sensi del comma 2 dell'art. 28 della L.R. 20/2000, sono individuati gli **AMBITI URBANI CONSOLIDATI**
2. Si richiamano le previsioni indicate nell'allegato alla L.R.n°20/2000 Art. A-10 co.2
3. Si richiama la disciplina del comma 2 dell'art. 29 L.R. 20/2000.
4. Si richiama la disciplina dell'art. 4.2 del PSC.

5. INCENTIVI VOLUMETRICI:
LIVELLI PRESTAZIONALI PER INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA.

Al fine di promuovere la razionalizzazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con interventi edilizi che consentano il miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, sono ammessi i seguenti "Incentivi volumetrici" con le deroghe alle distanze previste dall'art. 7 ter della L.R. n°20/2000 co. 3 bis e 3 ter e **dettagliate all'art. 6.2.6** co. 7 lett. b).

I livelli prestazionali richiesti si intendono post-operam e pertanto estesi all'intero edificio riconoscendo un ampliamento una tantum all'edificio originario del **20% del volume totale esistente (Vte)** nel caso di adozione di soluzioni progettuali che consentono il conseguimento dei **livelli prestazionali di eccellenza.**

Affinché l'obiettivo sia soddisfatto occorrerà progettare un intervento che realizzi un significativo miglioramento dell'efficienza energetica integrale dell'edificio, nel rispetto della normativa vigente incrementando comunque di almeno due livelli la classe energetica e raggiungendo il limite minimo di soglia fissato per la **classe B**.

Si precisa che nella verifica della soglia dimensionale dello stato di fatto oggetto di incentivo è da considerare **esclusivamente l'edificio oggetto di intervento** di sopraelevazione o ampliamento, **escludendo pertanto dal computo** eventuali ulteriori edifici esistenti sul lotto.

ART. 5.2.2 – AC1 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE A TESSUTO OMOGENEO (EX AREE B0-B1 DEL PRG "99)	
USI PREVISTI.	
Funzione residenziale:	**a1**(*residenza*):
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo:	***e,*** con l'esclusione dell' uso ***e3, e4***
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b2.1** (*esercizi commerciali al dettaglio di vicinato*) **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 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 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.	
1. <u>TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:</u>	
MO, MS, RRC, D	
RE, NC, nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:	**<u>Uf max =Uf esistente, oppure Uf = 0,40 mq. Su / mq. Sf, al quale si somma la superficie accessoria Sa= 60%Su</u>** Nei casi di edifici esistenti che abbiano saturato l'indice le quote edilizie di cui sopra sono incrementabili per la realizzazione di Sa fuori terra per parcheggi pertinenziali P2 e/o cantine nella misura di mq. 20 per ciascun alloggio esistente alla data di adozione del RUE, 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, assicurando l'uniformità tipologica e morfologica e la consonanza stilistica rispetto alle preesistenze, nonché la complessiva riqualificazione degli spazi scoperti. Vanno comunque mantenute, per le nuove costruzioni, le dotazioni minime di Sa previste per ogni unità immobiliare pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine (cfr. art. 1.3.17 "*Dotazioni minime o massime di Sa*").
2. <u>INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI E ALTEZZE:</u>	
SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 40% Sf;	
NP max = NP, oppure NP max = 3;	
Altezza utile delle eventuali costruzioni aggiuntive per autorimessa pertinenziale: mt 2,40;	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.4):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
3. <u>AREE CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI:</u>	

Zona AC 1.1 (ex B1.1)	Nella **Zona AC1.1** 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
Zona AC1.2a	Nella **Zona AC1.2a** individuata cartograficamente nelle tavole 2.1 del RUE, sono ammessi interventi di NC per la realizzazione di superfici accessorie fuori terra, per parcheggi pertinenziali e/o cantine, nella misura massima di 50 mq una tantum. Tali interventi dovranno essere collocati nell'area di pertinenza a minore intrusione visiva e non costituire un ampliamento dell'edificio principale "tutelato".
zona AC1.2b	Nella **Zona AC1.2b** individuata cartograficamente nelle tavole 2.1 del RUE, sono ammessi interventi di AM – NC relativi alla SU ed alla SA nella misura massima di 25 mq per ciascun alloggio esistente alla data di adozione del RUE, assicurando rispetto alle preesistenze: - lo sviluppo su un piano - la dislocazione sul retro dell'edificio principale "tutelato" - l'uniformità tipologica e morfologica - la consonanza stilistica, la complessiva riqualificazione degli spazi scoperti. L'intervento di ampliamento è subordinato al ripristino delle coloriture delle facciate dell'intero edificio principale. Nel caso in cui le superfici esistenti eccedenti l'edificio principale fossero superiori a 25 mq per alloggio alla data di adozione del RUE, è ammessa la DR a parità di superficie e a condizione che nella ricostruzione vengano assunti gli indirizzi tipologici e morfologici sopra definiti.
zona AC1.4	Nella **Zona AC1.4** a Molinella individuata dalla cartografia nella tavola 2.1 del RUE sono ammessi gli usi e gli interventi edilizi di cui ai commi 1 e 2 nel rispetto del comma 3. L'intervento si attua con Strumento diretto e recepisce i contenuti dell'art. 11 L. 241/'90 approvato con Delibera di Consiglio Comunale. n°73 del 13/12/2016.
zona AC1.5	Nella **Zona AC1.5** a Molinella individuata dalla cartografia nella tavola 2.1 del RUE valgono fino a scadenza e salvo eventuale proroga le disposizioni previste in seguito alla sottoscrizione di convenzione urbanistica Rep. 8576 del 18/04/2009.(P.R.U. Via Toti). Si applicano le disposizioni previste dal art.30 comma 3 bis Legge 98/2013 (*Decreto del fare).*
zona AC1.6	Nella **Zona AC1.6** a Molinella individuata cartograficamente nella tavola 2.1 del RUE e sul lotto individuato catastalmente al map.980 del fg.57 è ammessa la realizzazione di una superficie utile massima di mq. 490 . Sarà da prevedere la cessione gratuita delle aree pubbliche indicate dal PRG del '99 all'Amministrazione comunale (fg.57 mapp. 927-928-286), ricomprendendo anche il tracciato della pista ciclabile che collega via Bentivogli e via Mazzini.
4. <u>MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI</u>	
- Intervento diretto.	

ART. 5.2.3 – AC 2 / ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SATURE E DI COMPLETAMENTO (EX AREE B2 - B6 DEL PRG)	
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*) **b2.7** (*Pubblici esercizi*) **b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi* **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 in sede propria*), **b5.1** (*Attività comune di interesse civile*), **b6** (*Istruzione superiore e universitaria*).
Funzioni speciali:	**f1.1** (*Reti tecnologiche e relativi impianti*), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT;
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo:	***e*** con l'esclusione degli usi ***e3, e4***
E' comunque ammessa la conservazione degli usi esistenti, alla data di adozione delle presenti Norme.	
2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:	
MO, MS, RRC, D,	
RE, NC, nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:	**Ufmax=Ufesistente, oppure Uf = 0,35mq.Su/mq.Sf; al quale si somma la superficie accessoria Sa= 60%Su.** Nei casi di edifici esistenti che abbiano saturato l'indice le quote edilizie di cui sopra sono incrementabili per la realizzazione di Sa fuori terra per parcheggi pertinenziali P2 e/o cantine nella misura di mq 20 per ciascun alloggio esistente alla data di adozione del RUE 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. Vanno comunque mantenute, per le nuove costruzioni, le dotazioni minime di Sa previste per ogni unità immobiliare pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine (cfr. art. 1.3.17 "*Dotazioni minime o massime di Sa*").
3. INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI E ALTEZZE:	
SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 40% Sf;	
NP max = NP esistente, oppure NP max = 3;	
Altezza utile delle eventuali costruzioni aggiuntive per autorimessa pertinenziale: mt 2,40;	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.4):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
4. AREE CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI:	

Zona AC 2.1	(ex B2.1) nella frazione di Marmorta ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.2 del RUE, non sarà riservata né edificabilità, né potenzialità edificatoria.
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.
zona AC 2.3	(ex B2.3) nella frazione di Marmorta ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.2 del RUE 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
zona AC 2.4	(ex B2.4) nella frazione di San Pietro Capofiume ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.2 del RUE, è assegnato un Uf=0,20 mq/mq da calcolarsi su una Sf di 1.080 mq, a fronte della cessione gratuita dell'area adibita a parcheggio per una profondità non inferiore a m. 20 dalla Via G. Prati, 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.
zona AC 2.5	La **Zona AC 2.5** (ex B2.5) nella frazione di Selva Malvezzi ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.2 del RUE, è priva di capacità edificatoria
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.
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.
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 sottoscrizione di un art.18 LR 20/2000 atte a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento. I **PARAMETRI DI INTERVENTO** sono così individuati: Superficie utile = 600 mq.; N piani max = 4.
zona AC 2.10	(ex B6.6) nella frazione di Guarda ed indicata cartograficamente nella tavola n.2.2 del RUE, è priva di capacità edificatoria
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
Zona AC 2.12	sita nella frazione di San Pietro Capofiume e individuata nella Tav. 2.2 del RUE (fh 16 mappale 431) di proprietà comunale la previsione si attua tramite Strumento Urbanistico di dettaglio (PUA). Tale previsione è finalizzata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (ERS). E' assegnato un Uf=0,35 mq/mq al quale si somma la Superficie accessoria Sa= 60% Su, Npiani max=3
Zona AC 2.13	Sita nella frazione di Marmorta e individuata cartograficamente con perimetro di cessione di capacità edificatoria Rif. SCIA 3412/2014

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
-Intervento diretto -Strumento Urbanistico di Dettaglio (PUA) ove previsto

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, opportunamente convenzionati il cui materiale è detenuto agli atti dell'Ufficio Tecnico. 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. USI COMUNQUE PREVISTI PER GLI EDIFICI ESISTENTI	
*Funzione residenziale**:***	**a1** (*residenza*), **a2**(*residenza collettiva*),
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b2.1**(*Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato*) **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*), **b4.1** (*Studi professionali e piccoli uffici in genere*), **b4.4** (*Attività sanitarie*), **b5.1** (*Attività comune di interesse civile*).
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo:	***e*** con l'esclusione degli usi ***e3, e4***
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 COMUNQUE AMMESSI PER GLI EDIFICI ESISTENTI:	
MO, MS, RRC, RE, D,	
1. AREE CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI:	
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.
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. <u>USI PREVISTI.</u>	
Funzione residenziale:	**a1** (*residenza*), **a2**(*residenza collettiva*),
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b2.1**(*esercizi commerciali al dettaglio di vicinato*) **b2.7** (*pubblici esercizi*), **b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi)* **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 in sede propria*); **b5.1** (*Attività comune di interesse civile*);
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	**e1** (*attività ricettive alberghiere*); **e2** *(Attività ricettive extra alberghiere)* **e5** *(Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B), appartamenti ammobiliati per uso turistico)*
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 AMMESSI:</u>	
MO, MS, RRC	
NC, RE nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:	**<u>1) Uf max =Uf esistente, oppure Uf = 0,20 mq.Su/mq.Sf; al quale si somma la superficie accessoria Sa= 60%Su</u>** 2) Nel solo caso di **demolizione e ricostruzione DR di edifici esistente alla data di adozione delle presenti norme Uf=0,30 mq Su/mq Sf alla quale si somma la superficie accessoria Sa= 60%Su** 3) Nei casi di edifici esistenti alla data di adozione del RUE che abbiano saturato l'indice le quote edilizie di cui sopra sono incrementabili per la realizzazione di Sa fuori terra per parcheggi pertinenziali P2 e P3 e/o cantina nella misura di mq. 20 per ciascun alloggio, 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. Vanno comunque mantenute, per le nuove costruzioni, le dotazioni minime di Sa previste per ogni unità immobiliare pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine (cfr. art. 1.3.17 "*Dotazioni minime o massime di Sa*").
3. <u>INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI E ALTEZZE:</u>	
SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 40% Sf;	
NP max = NP esistente, oppure NP max = 3;	
Altezza utile delle eventuali costruzioni aggiuntive per autorimessa pertinenziale: mt 2,40;	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp}

(cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.4):	Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf	
4. AREE CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI:		
Zona AC 4.1	(ex B4.1) a Molinella ed indicata cartograficamente nelle tavole n.2.1 del RUE, valgono esclusivamente le seguenti disposizioni.	
	USI AMMESSI:	**a1** (*residenza*), **b5.1** (*Attività comune di interesse civile*), **b4.5** (*Parcheggi in sede propria*), **b4.1** (Studi professionali e piccoli uffici in genere), **b2.7** (Pubblici esercizi) in forma complementare agli altri usi.
	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
	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	Strumento urbanistico di dettaglio (PUA) tranne che per interventi di manutenzione;
Zona AC 4.2	Nella frazione di San Pietro Capofiume l'area individuata dalla cartografia della Tavola 2.2 del RUE con la sigla AC4.2, prevede che l'intervento si attui previa sottoscrizione di un articolo 18 ai sensi della L.R. 20/2000 finalizzato alla realizzazione di opere infrastrutturali da realizzare a servizio della frazione di San Pietro Capofiume	
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.	
Zone AC 4.4	Nelle indicate cartograficamente nelle tavole n. 2.1 e 2.2 del RUE, valgono esclusivamente le seguenti disposizioni.	
	USI AMMESSI:	a1 (residenza)
	TIPI D'INTERVENTO	NC, nei seguenti limiti, per ogni unità abitativa per uso familiare: max mq 87 di SU oltre a mq 30 di SA.
	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	Intervento diretto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo nel quale vincolare la nuova unità abitativa all'uso familiare e vincolare l'alienazione dell'unità immobiliare per 20 anni.
Zone AC 4.5	L'area individuata dalla cartografia della Tavola 2.2 del RUE con la sigla AC4.5 è priva di capacità edificatoria	
Zona AC 4.6	Nel Capoluogo l'area in oggetto, rappresentata dalla cartografia nella Tavola 2.1 del RUE, prevede che l'intervento si attui previa sottoscrizione di un articolo 18 ai sensi della L.R. 20/2000 che definisca l'utilizzo delle Su in eccesso rispetto a quella utilizzabile in loco conformemente a quanto disposto dal precedente punto 2, prevedendo adeguate forme perequative volte ad incrementare il comfort urbano della zona.	
5. **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.
6. **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
7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**
Intervento diretto salvo quanto diversamente espressamente previsto ai punti recedenti.

CAPO 5.3 – TERRITORIO URBANIZZABILE RESIDENZIALE

ART.5.3.1 – AC 5 / ZONE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN FASE DI ATTUAZIONE

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 APPROVATO E CONVENZIONATO IN REGIME DI SALVAGUARDIA

1) Sono le zone dei Piani adottati e approvati, prima delle rispettive adozione e approvazione del PSC e del RUE, per i quali è stata sottoscritta apposita convenzione urbanistica atta a definire le potenzialità edificatorie e 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;

2) 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); (Approvato con Delibera di CC n° 36 del 22/07/2010)

AC6.2 sub 1 è l'ex. C3.2 sub 1 a Molinella (Tav.2.1 del RUE); (Approvato con Delibera di CC n° 38 del 22/07/2010)

AC6.2 sub 2 è l'ex. C3.2 sub 2 a Molinella (Tav.2.1 del RUE); (Approvato con Delibera di CC n° 38 del 22/07/2010)

AC6.2 sub 3 è l'ex. C3.2 sub 3 a Molinella (Tav.2.1 del RUE); (Approvato con Delibera di CC n° 38 del 22/07/2010)

AC6.3 è l'ex. D7.1 a Molinella (Tav.2.1 del RUE); (Approvato con Delibera di CC n° 37 del 22/07/2010)

2.b) PER LE FRAZIONI:

AC6.4 è l'ex. C3.3 a San Martino in Argine (Tav.2.1 del RUE); (Approvato con Delibera di CC n° 39 del 22/07/ 2010)

3) I Piani adottati approvati 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, che si richiamano quali parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

   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.

Nel caso in cui la normativa dei PUA di cui sopra sia carente nel disciplinare gli interventi edilizi sono fatte salve le norme tecniche di attuazione del PRG 1999 e relativo regolamento edilizio.

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: Omissis)

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, 3, 4, 5** qualora non siano previsti interventi nel POC, **sono ammessi i seguenti interventi edilizi:**

- **MO, MS, RRC, D**;
- **limitatamente all'ambito AR3: NC, – RE – MS** per la realizzazione di una unità abitativa di 100 mq di Su, cui si somma la Sa (60%Su), da asservire all'unità aziendale, avente una superficie produttiva non inferiore a 500 mq di Su e già insediata alla data di adozione del RUE, solo nel caso in cui quest'ultima non ne sia già dotata. Tale realizzazione di nuove superfici residenziali è pertanto ammessa sia tramite nuova costruzione sia con mutamento di destinazione d'uso quando la tipologia dell'immobile lo consenta.
- **per gli edifici che ospitano attività produttive manifatturiere**, commerciali assimilabili, ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività produttive in essere in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.

Gli interventi di cambio d'uso (**CD**) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nella zona omogenea ASP3.1.

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 89ovra comunale, 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.

3. INCENTIVI VOLUMETRICI:

LIVELLI PRESTAZIONALI PER INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA.

Al fine di promuovere la razionalizzazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con interventi edilizi che consentano il miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici, sono ammessi i seguenti "Incentivi volumetrici" con le deroghe alle distanze previste dall'art. 7 ter della L.R. n°20/2000 co. 3 bis e 3 ter e **dettagliate all'art. 6.2.6** co. 7 lett. b).

I livelli prestazionali richiesti si intendono post-operam e pertanto estesi all'intero edificio riconoscendo un ampliamento una tantum all'edificio originario **del 10% del volume totale esistente (Vte)** nel caso di adozione di soluzioni progettuali che consentono il conseguimento dei **livelli prestazionali di eccellenza.**

Affinché l'obiettivo sia soddisfatto occorrerà progettare un intervento che realizzi un significativo miglioramento dell'efficienza energetica integrale dell'edificio, nel rispetto della normativa vigente incrementando comunque di almeno due livelli la classe energetica e raggiungendo il limite minimo di soglia fissato per la **classe B**.

Si precisa che nella verifica della soglia dimensionale è da considerare esclusivamente l'edificio oggetto di intervento di sopraelevazione o ampliamento, escludendo pertanto dal computo eventuali ulteriori edifici esistenti sul lotto.

ART. 5.5.1 - ASP1/ZONE PRODUTTIVE PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE (EX ZONA D1 DEL PRG'99)	
1. <u>USI AMMESSI</u>	
Funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili:	**c1** (*Attività manifatturiere industriali o artigianali*), **c2** (*Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*), **c4***(Impianti di trattamento preliminare finalizzato allo smaltimento e al recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 co.1 lett. s) del D.Lgs. n°152/2006)* ***c5** (Impianti di recupero dei rifiuti di cui all'art.183 co. 1 lett. t) del D.Lgs. n°152/2006)* ***c6 (**Impianti di recupero di materiali inerti provenienti da attività di costruzione e demolizione)* ***c7 (**Impianti di compostaggio di rifiuti)* ***c8** (Centri di raccolta di cui all'art.183 co. 1 lett. mm del D.Lgs. n°152/2006)* ***c9** (Attività ordinarie di raccolta dei rifiuti e deposito temporaneo di rifiuti speciali)*
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b2.1** (*Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato*) **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; **b2.6** (*Distribuzione carburanti per uso autotrazione*) **b2.7** (*Pubblici esercizi*), **b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi*) **b3** (*Attività produttive integrabili nel contesto 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*), **b4.3** (*Attività ricreative, sportive e di spettacolo con effetti di disturbo sul contesto urbano*), **b4.5** (*Attività di parcheggio in sede propria*) , **b5.1** (*Attività di interesse comune di tipo civile*);
*Per gli usi **<u>c1, c2, c4,c5, c6, c7,c8</u>**:*Prima dell'insediamento di nuove attività si prescrive di eseguire la verifica, mediante specifici studi, di impatto della compatibilità dell'uso con il contesto riguardo in particolare agli aspetti acustici, alle emissioni in atmosfera, alla diffusione di odori, all'accessibilità dei mezzi e ai traffico indotto, al trattamento dei reflui e alla produzione e gestione dei rifiuti.	
Funzioni speciali:	**f1.1** (*Reti tecnologiche e relativi impianti*), **f2.2** (*Mobilità veicolare*),
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	**e1** (*Attività ricettive alberghiere*), **e2** (*Attività ricettive extra alberghiere*); **e5** (*attività saltuaria di alloggio e prima colazione (Bed and Breakfast), appartamenti ammobiliati per uso turistico*)
-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	**a1** (*residenza*) per la realizzazione di un alloggio di Su non superiore a mq. 100 cui si somma la Sa (60%Su) per ogni unità aziendale ad uso dei titolari delle attività o di personale addetto allla sorveglianza. Previa verifica della compatibilità dell'uso abitativo con l'attività a cui va a collegarsi l'abitazione e con il contesto industriale circostante,.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, D,	
RE, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:	**UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,50 mq.Su / mq.Sf; cui si somma la Sa =20% Su** - 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, qualora aventi una profondità superiore ad 1,50 ml. (Vedi anche *art. 1.3.16*)
3. INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI E ALTEZZE:	
NP max = NP esistente, oppure NP max = 2;	
Hmax=10 m (esclusi volumi tecnici)	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.4):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
4. AREE CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI:	
Zona ASP1.1	Nell'area (ex D1.2) nella tavola 2.1 del RUE è ammesso solo l'uso **b2.8** e **c1** solo per stoccaggio all'aperto, con esclusione di ogni forma di edificazione
Zona ASP1.2	Sita in Molinella Capoluogo e individuata cartograficamente con perimetro di cessione di capacità edificatoria Rif. SCIA 3443/2014
Zona ASP1.3	Nella **Zona ASP 1.3** a Molinella ed indicata cartograficamente nelle tavole n.2.1 del RUE gli interventi di NC dovranno essere realizzati previa verifica dell'impatto che l'attività genera sul contesto residenziale esistente al fine di mitigare gli impatti ambientali. E' prescritta la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 che definisca adeguate forme perequative volte ad incrementare il comfort urbano.
Nelle aree **ASP1** collocate in via Circonvallazione Sud e in via Bentivogli, in quanto a ridosso di aree a carattere prevalentemente residenziale,	si prescrive l'**esclusione** dell'uso **c4, c5, c6, c7, c8, c9**;
5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Intervento diretto Strumento urbanistico di dettaglio **(PUA)** nel caso di insediamento di b2.3 na	

ART. 5.5.2 - ASP 2 / ZONE PRODUTTIVE PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERE PIANIFICATE (EX ZONA D2 DEL PRG)	
1. <u>USI AMMESSI</u>	
*Funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili**:***	**c1** (*Attività manifatturiere industriali o artigianali*), **c4** *(Impianti di trattamento preliminare finalizzato allo smaltimento e al recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 co.1 lett. s) del D.Lgs. n°152/2006)* ***c5** (Impianti di recupero dei rifiuti di cui all'art.183 co. 1 lett. t) del D.Lgs. n°152/2006)* ***c6 (**Impianti di recupero di materiali inerti provenienti da attività di costruzione e demolizione)* ***c7 (**Impianti di compostaggio di rifiuti)* ***c8** (Centri di raccolta di cui all'art.183 co. 1 lett. mm del D.Lgs. n°152/2006)* ***c9** (Attività ordinarie di raccolta dei rifiuti e deposito temporaneo di rifiuti speciali)*
In tali zone **<u>non è</u>** consentito l'insediamento di attività che comportino la raccolta o il deposito in spazi esterni di materiali male odoranti o che siano fonte di esalazioni nocive;	
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b1** (*Attività terziarie*) **b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi*) , **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*) **b4.5** (*Attività di parcheggio in sede propria)* **b4.6** (*Sala scommesse*) <u>Relativamente agli usi commerciali:</u> **è comunque escluso** l'insediamento degli usi: **b2.2a** (*Medio-piccole strutture di vendita alimentari*), **b2.3a** (*Medio-grandi strutture di vendita alimentari*) **b2.4** (*Grandi strutture di vendita*), **è ammesso** l'insediamento degli usi: **b2.2 na** (*Medio-piccole strutture di vendita non alimentari*) **b2.3 na** (*Medio-grandi strutture di vendita non alimentari*), nei limiti della misura non superiore al 50% della Sc. e a condizione che l'insediamento degli usi commerciali al dettaglio non dia origine ad "Aree commerciali integrate di livello superiore", né ad alcuna forma di "centro commerciale", come definite dalle disposizioni regionali in materia.
Funzioni agricole ed attività connesse	**d2.4** *Serra fissa* sono escluse le attività zootecniche intensive
*Per gli usi **<u>c1, c2, c4, c5, c6,c7,c8</u>**:*Prima dell'insediamento di nuove attività si prescrive di eseguire la verifica, mediante specifici studi, di impatto della compatibilità dell'uso con il contesto riguardo in particolare agli aspetti acustici, alle emissioni in atmosfera, alla diffusione di odori, all'accessibilità dei mezzi e ai traffico indotto, al trattamento dei reflui e alla produzione e gestione dei rifiuti.	
Funzione residenziale	**a1** (residenza) per la realizzazione di un alloggio di Su non superiore a mq. 100 per ogni unità aziendale ad uso dei titolari delle attività o di personale addetto allla sorveglianza. previa verifica della compatibilità dell'uso abitativo con l'attività a cui va a collegarsi l'abitazione e con il contesto industriale circostante,.e comunque subordinato alla realizzazione di una Superficie Produttiva non inferiore ai 250 mq di Su;
2. <u>TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:</u>	
MO, MS, RRC, D	
RE, NC nel rispetto dei seguenti	**<u>UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,40 mq.Su / mq.Sf cui si somma Sa=20%Su;</u>**

parametri d'intervento:	- le tettorie anche se completamente sprovviste di pareti di tamponamento vengono conteggiate come superficie utile, qualora aventi una profondità superiore ad 1,50 ml. (Vedi anche *art. 1.3.16*). - Ai fini del calcolo delle quantità costruibili i serbatoi i silos o i similari a funzionamento esclusivamente meccanico verranno conteggiati per una quantità pari alla superficie di ingombro corrispondente alla proiezione orizzontale del perimetro esterno delle opere. - Le superfici con le destinazioni d'uso ammesse in tale zona vanno tutte computate nel calcolo della Superficie Utile Produttiva; - **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 6% della Su. - **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 4% della Su.(tale quantità non dovrà comunque essere computata nel calcolo della superficie utile)
3. INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI E ALTEZZE:	
NP max = NP esistente, oppure NP max = 2;	
Hmax=10 m (esclusi volumi tecnici)	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.4):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
4. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
-Intervento edilizio diretto	

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. USI AMMESSI	
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*), **b2.7** (*Pubblici esercizi*) limitatamente al piano terra; **b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi)* **b4.1** (*Studi professionali e piccoli uffici in genere*); limitatamente all'attrezzatura esistente, **b4.5** (*Parcheggi in sede propria*).
Funzioni speciali:	**f1.1** (*Reti tecnologiche e relativi impianti*), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT, **f2.2** (*Mobilità veicolare*),
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 d'intervento:	**UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,50 mq.Su / mq.Sf cui si somma Sa =20%Su** SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 50%;
3. INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI E ALTEZZE:	
NP max = NP esistente, oppure NP max = 2;	
Hmax=10 m (esclusi volumi tecnici)	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.4):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
4. 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.	
5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
-Intervento diretto -Strumento urbanistico di dettalio (PUA) limitatamente all'uso **b2.3**	

ART. 5.5.3.2 - AREE ASP 3.2 - (EX D3.2) RICREATIVE E ALBERGHIERE	
1. USI AMMESSI	
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 effetti di disturbo sul contesto urbano*); **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. **b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi)* **b5.1** *Attività di interesse comune di tipo civile, ammissibile solo nel caso in cui all'interno dell'ambito non sia già insediato l'uso b4.3*
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	**e1** (*attività ricettive alberghiere*); **e2** (*Strutture ricettive extra alberghiere)* ***e5*** (*attività saltuaria di alloggio e prima colazione (Bed and Breakfast), appartamenti ammobiliati per uso turistico)*
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 cui si somma Sa=20%Su** SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 30%;
3. INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI E ALTEZZE:	
NP max = NP esistente, oppure NP max = 2;	
Hmax=10 m (esclusi volumi tecnici)	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.5):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Intervento diretto	

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*), **b2.8** *(Magazzini e depositi autonomi)* **b3.2** (*Artigianato dei servizi agli automezzi*);
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno	**e1** (*attività ricettive alberghiere*) purché in presenza degli usi di cui sopra; ***e2** (Strutture ricettive extra alberghiere)*

temporaneo	
Funzioni residenziali	**a1** (*Residenza*), limitatamente alla possibilità di realizzazione di un alloggio di custodia di Su non superiore a mq 100 cui si somma la Sa= 60% Su ad uso dei titolari delle attività o di personale addetto allla sorveglianza, e comunque subordinato alla realizzazione di una Superficie utile produttiva non inferiore ai 250 mq di Su;
2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:	
MO, MS, RRC, D,	
RE, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:	**UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,30 mq. Su / mq. Sf cui si somma Sa=20%Su** Non si considerano né Su né Sa le tettoie e le pensiline.
3. INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI E ALTEZZE:	
NP max = NP esistente, oppure NP max = 2;	
Hmax=10 m (esclusi volumi tecnici)	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.~~5~~4):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Intervento diretto	
5. AREE CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI:	
Zona ASP3.3.1	In Molinella Capoluogo individuata cartograficamente nella Tavola 2.1, è ammesso all'interno dell'area l'insediamento dell'uso **b2.2 na** *(medio piccole strutture di vendita non alimentari)* ***esclusivamente*** *per l'insediamento di esercizi che hanno ad oggetto la* ***vendita di merci ingombranti*** *non immediatamente amovibili e a consegna differita come disciplinate dall'art..19 ter della L.R. n°14 del 05/07/1999 e s.m.i. e DCR n°1253/1999 s.m.i. e previa sottoscrizione di atto d'obbligo d'impegno a detta vendita esclusiva.*

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*), **b2.2n** (*Medio-piccole strutture di vendita non alimentare*) **b2.7** (*Pubblici esercizi*), **b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi*), **b3** (*Attività produttive integrabili nel contesto urbano),* **b4.1** (*Studi professionali e piccoli uffici in genere*) **b4.5** (*Attività di parcheggio in sede propria*);
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	**e1** (*Attività ricettive alberghiere*); ***e2 (Strutture ricettive extra alberghiere)***
Funzioni residenziali	**a1** (*Residenza*), per la realizzazione di un alloggio di Su non superiore a mq. 100 cui si somma la Sa= 60% Su ad uso dei titolari delle attività o di personale addetto allla sorveglianza, e comunque subordinato alla realizzazione di una Superficie Produttiva non inferiore ai 250 mq di Sp

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*), **f.2.2** (*Mobilità veicolare*); **f5** (*Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*);
Altri usi esistenti, limitatamente alla Sp da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.	
Per gli impianti di distribuzione carburante esistenti alla data di adozione del RUE nell' ambito ASP3.4, si vincola il cambio d'uso da distributore di carburante ad altri usi alla sottoscrizione preventiva di un Art. 18 della LR 20/2000 al fine di una corretta gestione delle opere di bonifica e di trasferimento del distributore in altro ambito;	
2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:	
MO, MS, RRC, D	
RE, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:	**UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,40 mq.Su/mq.Sf cui si somma Sa=20%Su ;** SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 30%;
3. INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI E ALTEZZE:	
NP max = NP, oppure NP max = 2;	
Hmax=10 m (esclusi volumi tecnici)	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.4):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Intervento diretto	

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*), **b2.1** (*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; **b2.7** (*Pubblici esercizi*), **b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi)* **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 effetti di disturbo sul contesto urbano*), **b4.5** (*Parcheggi in sede propria*),
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, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.	
2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:	
MO, MS, RRC, RE, D	
NC nel rispetto dei seguenti	**Sc max = 450 mq.;** L'intervento di NC è subordinato alla sottoscrizione di un accordo ai sensi

parametri d'intervento:	dell'art. 18 L.R. n°20/2000 per la rigenerazione urbanistica dell'area
NP max = NP esistente, oppure NP max = 2;	
Hmax=10 m (esclusi volumi tecnici)	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.4):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Intervento diretto	

ART. 5.5.3.6 - AREE ASP 3.6 (EX D3.6) AREE DI PICCOLA ENTITA' 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*), **b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi)* **b3** (*Attività produttive integrabili nel contesto urbano*);
Funzioni residenziali	**a1** (*Residenza*)limitatamente alla realizzazione di un alloggio di Su non superiore a mq. 100 cui si somma Sa=60% Su ad uso del custode.
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 d'intervento:	**Uf max = Uf esistente, oppure Uf max = 0,50 mq.Su/mq.Sf ; cui si somma Sa=20% Su** SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 30%;
3. INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI E ALTEZZE:	
NP max = NP esistente, oppure NP max = 2;	
Hmax=10 m (esclusi volumi tecnici)	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.4):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Intervento diretto	

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:	**b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi)* **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 ; cui si somma Sa=20%Su** SQ max = SQ esistente, oppure SQ max = 30%;
3. INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI E ALTEZZE:	
NP max = NP esistente, oppure NP max = 2;	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.4):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
4. REQUISITI MORFOLOGICI	
Le soluzioni edilizie dovranno presentare una completa assonanza con la vicina edilizia storica quanto a tipologia, tecnologie, materiali, colori.	
5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Intervento diretto	

ART. 5.5.3.8 - AREE ASP 3.8 (EX D3.8) RICREATIVE SPORTIVE ALL'APERTO PRIVATE	
1. USI PREVISTI	
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b2.7** (*Pubblici esercizi*), **b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi)* **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 effetti di disturbo sul contesto urbano)* **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,D, CD;	
NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:	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:	
NP max = NP, oppure NP max = 1	
Hmax=10 m	

Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.~~5~~4):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Intervento diretto	

ART. 5.5.3.9 - AREE ASP 3.9 (EX D3.9) ESERCIZIO E NOLEGGIO DI MACCHINE AGRICOLE CON PERSONALE	
1. USI AMMESSI	
Funzioni agricole ed attività connesse	**d4** *Attività di servizio all'agricoltura*
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.	
2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:	
MO, MS, D;	
RE, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:	Su max = 1.000 mq
3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Intervento diretto	

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. Usi ammessi: In tali ambiti, oltre gli usi previsti dai singoli PUA, nel rispetto della normativa sovra ordinata in materia e previa autorizzazione da parte dell'Ente competente sono previsti gli usi :

   c4 (*Impianti di trattamento preliminare finalizzato allo smaltimento e al recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 co. 1 lett. s) del D.Lgs. n°152/2006),*

   ***c5** (Impianti di recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 co. 1 lett. t) del D.Lgs. n°152/2006),*

   ***c6** (Impianti di recupero di materiali inerti provenienti da attività di costruzione e demolizione)* ,

   ***c7** (Impianti di compostaggio di rifiuti).*

   Sono previsti inoltre gli usi

   b2.2 na *(Medio-piccole strutture di vendita non alimentari),*

   b4.5 *(Attività di parcheggio in sede propria).*

   Inoltre nella zona **ASP4.1** è previsto l'uso **e1** *(Attività ricettive alberghiere)* nel rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali previsti all'Art. 3.3.3 delle NTA del PRG 1999.
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. E' fatto obbligo di procedere alla verifica della compatibilità dell'uso abitativo con l'attività a cui va a collegarsi l'abitazione e con il contesto industriale circostante.

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 effetti di disturbo*), **b4.4** (*Attività sanitarie*), **b4.5** (*Attività di parcheggio in sede propria*) **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*), **f5** (*Pubblica amministrazione*);

2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:

Tutti, nel rispetto dei parametri d'intervento da definirsi con lo Strumento Urbanistico di dettaglio (PUA) per analogia con l'edificazione del contesto urbano in cui l'area è inserita.

3. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Intervento diretto o Strumento Urbanistico di dettaglio (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 effetti di disturbo*), **b4.5** (*Parcheggi in sede propria*) **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*), **f7** (*Mercati ambulanti*).

2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI 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.

3. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Intervento diretto o strumento urbanistico di dettaglio (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 DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:	
Tutti, nel rispetto dei parametri d'intervento da definirsi con lo strumento attuativo.	
3. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Intervento diretto.	

ART. 5.8.4 - F4 / ZONE CIMITERIALI;

Si rimanda all'art. **4.6.1** e **"Scheda dei Vincoli"** *"Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriali"*

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, **b4.5** (*Parcheggi in sede propria*), **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, **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 DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:	
MO, MS, RE,	
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 di dettaglio (PUA) Con intervento diretto è ammesso l'intervento di **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:	- va esclusa ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli, salvo quelle riconducibili agli usi **f1.1** "*Reti tecnologiche e relativi impianti"* e **f6** "Opere per la tutela idrogeologica" e agli interventi **NC** e **AM** ammessi ai sensi delle presenti Norme; - 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; - 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. MODALITA DI ATTUAZIONE DEGLI MINTERVENTI	
Strumento urbanistico di dettaglio (PUA); intervento diretto.	

CAPO 5.9 - ZONE DI SCAMBIO INTERMODALE

ZONE DI SCAMBIO INTERMODALE

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.

1. USI AMMESSI

Funzioni speciali:	**f1.1** (Reti tecnologiche e relativi impianti), **f1.3** (Impianti di trasmissione), **f2** (Infrastrutturazione per la mobilità), **f3** (Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili);
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b2.1** (Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato) **b2.7** (Pubblici esercizi) in forma del tutto accessoria.

2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:

Tutti

3. 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.

4. MODALITA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Intervento diretto o strumento urbanistico di dettaglio (PUA) di iniziativa pubblica.

CAPO 5.10 - ZONE PER VERDE COMPLEMENTARE ALLA VIABILITÀ

ZONE PER VERDE COMPLEMENTARE ALLA VIABILITÀ

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.

1. USI AMMESSI

Funzioni speciali:	**f1.1** (*Reti tecnologiche e relativi impianti*), **f1.3** (*Impianti di trasmissione*), **f2.2** (*Mobilità veicolare*).

2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:

Tutti

3. MODALITA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Intervento diretto o strumento urbanistico di dettaglio (PUA). 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

D8/ZONA PER AVIOSUPERFICIE DA DIPORTO	
1. USI AMMESSI	
Funzioni speciali:	**f1.1** (*Reti tecnologiche e relativi impianti*), **f1.3** (*Impianti di trasmissione*), **f2.2** (*Mobilità veicolare*).
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili	**b2.7** (*Pubblici esercizi*), **b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi*), **b4.2** (*Attività culturali prive di significative effetti di disturbo*), **b4.3** (*Attività culturali con effetti di disturbo*), **b4.5** (*Parcheggi in sede propria*). **b5.4** (*Attività di svago*);
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	**e4: strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico**, esclusivamente riservato alle associazioni strettamente legate alla gestione e utilizzazione dell'aviosuperficie che hanno in uso l'area e finalizzate all'ospitalità di soci o dipendenti di detti organismi e loro famigliari (LR 16/2004 art. 14 e relativi atti di indirizzo).
Altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.	
2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:	
MO, MS, RC, D,	
RE, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:	Su max = Su esistente incrementata del 50% per qualsiasi uso ammesso al comma 1.
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. MODALITA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Strumento urbanistico di dettaglio o intervento diretto.	
L'Ambito per aviosuperficie previsto dal PSC ed indicato nella Tav. 2.1 del RUE si attuerà previa 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, art. 11.9 del PTCP e art. 4.8 PSC;

2. AMBITO AGRICOLO DI RILIEVO PAESAGGISTICO (ARP)

di cui all'art. A-18. della L.R. 20/2000, art. 11.8 del PTCP e art. 4.8 PSC;

3. ZONE AGRICOLE SPECIALI (ZAS)

di cui all'art. 4.8 PSC. Entro le zone agricole sono altresì individuate unità edilizie esistenti soggette 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;
f) le aree interessate ai sensi del PSC da specifiche politiche del Comune finalizzate alla valorizzazione e fruizione ambientale ("area della vallazza").
g) 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 (UA)**

a) *'unità fondiaria agricola'*, o semplicemente *'unità agricola'*, è definita alla **voce *8*** "Parametri e indici urbanistici" della D.A.L. n°279/2010.

b) L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

c) 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.

d) 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 un Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola (P.R.A.). L'approvazione del P.R.A. non è richiesta per la realizzazione di *"interventi non significativi"* ai sensi del successivo co.14. 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.**

e) 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 centro-aziendale** dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi,

nel centro 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 centri aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

f) 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, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in Comuni diversi devono **sempre** essere accompagnate da un un Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola (P.R.A.) da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste. L'approvazione del P.R.A. non è richiesta per la realizzazione di *"interventi non significativi"* ai sensi del successivo co.14., pur rappresentando che è necessario allegare al titolo edilizio copia dell'attestazione di avvenuta comunicazione alla specifica Amministrazione, diversa dal Comune di Molinella, di deposito del titolo abilitativo presso il Comune di Molinella.

2. AZIENDA AGRICOLA

Si richiama la definizione del Regolamento CE n°1782/2003 art. 2 ad integrazione della Definizione ISTAT 2000.

Si richiamano i contenuti del Regolamento Regionale n°17/2003 in merito all'anagrafe delle aziende agricole e la relativa disciplina.

3. SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

Si richiama la definizione ISTAT 2000.

4. PIANO DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'AZIENDA AGRICOLA (PRA),

di cui all'art.7.1.7, formulato sulla base della modulistica della Città Metropolitana di Bologna, o altri Enti di gestione delle politiche agricole.

5. IMPRENDITORE AGRICOLO (IA) E IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)

a) "**Imprenditore Agricolo**" si richiama la definizione contenuta all'art. 1 co. 1 del D.Lgs. 228/200.

Si richiama la definizione contenuta all'art. 1 co. 2 del D.Lgs. 228/2001 per ciò che attiene le **cooperative di imprenditori agricoli ed i loro consorzi**

b) "**Imprenditore Agricolo Professionale**" è definito ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs 99/2004.

c) **Le società di persone, cooperative e di capitali**, sono qualificate ai sensi dell'art. 10 D.Lgs. 228/2001.

6. CENTRO AZIENDALE AGRICOLO

Si richiama la definizione del Regolamento CE n°1782/2003 art. 2 ad integrazione della Definizione ISTAT 2000.

7. COLTIVATORE DIRETTO.

si osserva la definizione di cui all'. 31 della L. 590/65,

8. FAMILIARE COADIUVANTE.

Si intende per familiare coadiuvante il componente del nucleo familiare dei soggetti **IAP** (ex 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 5, e la cui presenza risulta indispensabile per la conduzione del fondo.

9. CONTOTERZISTA.

E' il requisito richiesto per procedere ad interventi relativi all'uso ***d.4****, (Attività di servizio all'agricoltura)* 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.

10. CORTI COLONICHE INTEGRE NELLA LORO CONFIGURAZIONE TIPOLOGICA

Il RUE disciplina le corti agricole integre nella loro configurazione nel fascicolo Scheda dei Vincoli.

11. CORTI COLONICHE

Si richiama la definizione indicata all'art. 5.1.2 co. 9.

12. ELEMENTI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ FAUNISTICO-VENATORIA

Si rinvia alla disciplina per elementi d'arredo di cui all'art. 6.3.9.

ART. 5.12.3 - DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, RE PER LA RESIDENZA E USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (USI "D")

1. Le **possibilità edificatorie** consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi ***d1*** *(Residenza imprenditori agricoli professionali),* ***d2*** *(Attività zootecniche aziendali),* ***d4*** *(Attività di servizio all'agricoltura)* **sono riferite**, ciascuna, all'**unità fondiaria agricola**, e sono quindi **cumulabili** sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. **Gli interventi NC, RE sono assentibili solo per documentata impossibilità di ricavare analoghi spazi in edifici esistenti di cui l'azienda agricola ha disponibilità**, previa presentazione di un P.R.A. dal quale risulti la coerenza dell'intervento con l'attività dell'azienda, qualora sia renda necessaria, nell'ambito di un intervento di riqualificazione e ammodernamento aziendale, una concentrazione della superficie edificata fruibile per la conduzione del fondo o per l'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse.
3. Ogni intervento edilizio di **NC, RE per ogni uso "d"** ritenuto **significativo** ai fini dell'applicazione delle vigenti norme è ammesso previa richiesta di un P.R.A., e verifica dei parametri edilizi definiti nel dettaglio all'art. 5.12.6 e seguenti.
4. **Gli interventi RE sono ammessi purchè ricompresi nell'area di pertinenza della corte colonica definita all'art. 5.1.2.**
5. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del RUE (28/03/2009) **è asservito 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. Il tempo di sussistenza del vincolo di detto asservimento è disciplinato con atto unilaterale d'obbligo.
6. Nei nuovi interventi di **NC, RE** 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,

   - alla verifica della consistenza dell'unità fondiaria agricola originaria esistente alla data di entrata in vigore dell'art. 17 della L.R. n°6/95), in caso di richiesta di NC o interventi di recupero finalizzati alla realizzazione di nuovi volumi per funzioni abitative;

   - alla verifica della consistenza del**l'unità agricola esistente alla data di adozione del RUE (28/03/2009),** fatta salva la verifica dei limiti all'edificabilità per **scorporo o riuso** per funzioni non agricole di edifici precedentemente asserviti all' unità agricola, anche a seguito di frazionamento**,** ai sensi

dell'art. A-21 co. 3 e 4 della L.R. n°20/2000, **i quali trovano applicazione dall'entrata in vigore della L.R. n°20/2000 del 24/03/2000;**

- al rispetto delle seguenti ulteriori condizioni generali:

a) negli interventi **NC** va assicurata la continuità architettonica e tipologica con l'edificio esistente;

b) per le UA ricadenti in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva (AVP) e in parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) si applica la S.A.U. minima relativa all'ambito in cui ricade la parte maggiore dell'azienda;

c) non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a m. 2,40 se non legittimati.

7. **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER NC E RE:**

Tutti i ~~I~~ titoli abilitativi rilasciati in Ambito agricolo per interventi edilizi di nuova costruzione (**NC**), e ristrutturazione edilizia (**RE**), limitatamente ai casi di aumento di superficie utile, sono assoggettati ad **atto unilaterale d'obbligo o convenzione**, **per la definizione dei vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso.**Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio o presentazione del titolo abilitativo e allegato allo stesso, nonchè richiamato nei successivi rogiti di acquisto. In tale atto si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi e l'asservimento del fabbricato di progetto all'intera superficie dell'azienda cui il titolo abilitativo stesso si riferisce.

In detto atto unilaterale d'obbligo, si potrà anche vincolare solo una parte dei mappali dell'unità agricola, per un'estensione comunque tale da giustificare il nuovo intervento edilizio; in questo caso l'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato richiesto il titolo edilizio abilitativo, avverrà rispetto ai soli terreni dell'unità fondiaria agricola considerati al fine di giustificare il nuovo intervento. Tale atto,sottoscritto dal proprietario interessato~~,~~ od altri aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, è corredato:

- dalla mappa catastale, sulla quale è evidenziato in rosso l'intera unità fondiaria ed in giallo la superficie dell'unità fondiaria asservita alla costruzione,
- dai certificati catastali dei terreni e degli edifici.
- dal dettaglio analitico delle superfici di tutte le destinazioni d'uso presenti e di progetto sull'intera unità fondiaria, anche se oggetto di asservimento parziale.

Il vincolo di inedificabilità permane anche in caso di frazionamento successivo. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà contenere l'**obbligo** del soggetto attuatore:

-a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile previsto nel titolo edilizio abilitativo verso usi extragricoli per almento 10 (dieci) anni, a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori di cui al titolo edilizio stesso;

-ad asservire permanentemente il terreno dell'unità fondiaria agricola in caso di costruzione di edifici con funzione abitativa.

L'atto dispositivo del suddetto vincolo di inedificabilità e asservimento dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

8. **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER RIUSO PER FUNZIONI NON AGRICOLE O MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO DI CUI ALL'ART. 7 CO.1 LETT. O) E CO. 3 L.R. N°15/2013 S.M.I.:**

Nel caso di attuazione **di interventi di recupero di fabbricati esistenti per usi non agricoli** o mutamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R. n°15/2013 si rinvia alle disposizioni di legge e ai limiti all'edificabilità imposti dall'art. A-21 co. 3 dell'allegato alla L.R. n°20/2000 s.m.i.

L'atto dispositivo del suddetto vincolo di in edificabilità per scorporo dei fabbricati "ex rurali" esistenti è soggetto **all'obbligo di trascrizione** presso la competente conservatoria dei RR.II. contemporaneamente alla variazione dell'iscrizione catastale.

Per edifici con originaria funzione abitativa **l'unità agricola di riferimento è quella esistente alla data di entrata in vigore della L.R. n°20/2000 (24/03/2000), mentre per edifici con funzione diversa l'unità agricola di riferimento è quella esistente alla data di adozione del RUE (28/03/2009).**

9. **Lo scorporo**, in data successiva a quella dell'adozione delle presenti norme di edifici originariamente asserviti all'unità fondiaria agricola **esclude**, se non previsto espressamente dalle presenti norme, il rilascio di titoli edilizi abilitativi per nuove edificazioni aventi la medesima destinazione di quelli scorporati; in particolare:

    a) **per edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, è preclusa la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per 10 anni dalla trascrizione dell'atto d'obbligo.**

    b) **per edifici con originaria funzione abitativa, è preclusa permanentemente la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;**

10. INTERVENTI "NON SIGNIFICATIVI" CONNESSI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

10.1 Non sono sottoposti alla preventiva approvazione di un P.R.A. e pertanto attuabili con intervento diretto, in quanto ritenuti **non significativi,** i seguenti interventi edilizi:

a) **ampliamenti** una tantum della superficie esistente alla data di adozione del RUE (28/03/2009) dei fabbricati ad uso rurale dell' unità fondiaria agricola, fino ad un massimo del **20% della superficie complessiva dell'edificio oggetto di intervento e da realizzarsi in contiguità al medesimo;**

b) nuova costruzione di edifici per servizi ad uso rurale, **escluso** pertanto l'uso di residenza rurale ***d1, d1.1, d1.2,*** nell'unità fondiaria agricola individuata ai sensi del co.6 fino alla realizzazione di una **Su massima = 200 mq;**

c) qualora non sia possibile ricavare gli spazi necessari per la **vendita diretta dei prodotti agricoli** nei locali già nella disponibilità dell'imprenditore agricolo conformemente alle disposizioni di cui all'art. 4 D.Lgs. n°228/2001 s.m.i., cui si rinvia, nell'unità fondiaria agricola individuata ai sensi del co.6 è consentita la realizzazione di manufatti di **Su massima = mq. 100,** purchè realizzati in materiale ecocompatibile.

d) realizzazione di strutture da adibire a serre, riconducibili all'uso **d2.4**, nell'unità fondiaria agricola individuata ai sensi del co.6 **per una di Su massima = 200 mq.**

Gli edifici che beneficeranno dell'incremento volumetrico o realizzati ex novo saranno soggetti ai medesimi obblighi imposti per gli interventi assoggettati a P.R.A. In caso di nuova costruzione o interventi su edifici con funzione diversa da quella abitativa, il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un **atto unilaterale d'obbligo,** trascritto alla CC.RR.II., con impegno a conservare la destinazione d'uso esistente per 10 anni dalla data di fine dei lavori~~,~~ degli stessi;

10.2 Gli interventi "non significativi" sono realizzabili esclusivamente per particolare esigenze connesse all'attività agricola o per un miglioramento del presidio esistente sull'unità fondiaria e pertanto i **soggetti attuatori** dell'intervento sono esclusivamente:

- Imprenditore agricolo professionale (IAP);
- Coltivatore diretto (CD).
- Imprenditore Agricolo (IA)

10.3 L'intervento è altresì ammesso a parità di **estensione aziendale minima (UA minima)** richiesta per ognuno degli usi disciplinati nei successivi articoli (art.5.12.6 e seguenti);

10.4 Le superfici richieste dovranno comunque essere contenute entro il limite di edificabilità massimo previsto per gli specifici usi.

11. ATTIVITÀ AGRITURISTICHE E ATTIVITA' CONNESSE DI AGRICOLTURA SOCIALE

11.1 Tutti gli edifici esistenti sul fondo alla data del 15/04/2009, destinati ad abitazione rurale o strumentali all'attività agricola, possono essere utilizzati per l'attività agrituristica e attività connesse di agricoltura sociale nel rispetto dei limiti e dei vincoli della L.R. n°20/2000 recepiti negli articoli seguenti (inedificabilità, vincolo decennale per mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti entro il limite massimo del 20%).

Sono ammessi interventi di recupero che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'immobile e con il contesto ambientale, e conformemente alle disposizioni previste negli articoli seguenti per fabbricati soggetti o meno a vincolo di tutela.

E' richiamata la disciplina di dettaglio di cui la DGR n°987 del 11/07/2011 in particolare in termini di interventi edilizi, dotazioni infrastrutturali, accessibilità e aspetti igienico-sanitari.

L'attività agrituristica e di agricoltura sociale è ricondotta ad attività connessa a quella agricola prevalente e pertanto ogni intervento è realizzabile esclusivamente dall'imprenditore agricolo di cui il DLgs. 228/2001 o altre figure a lui comparate per legge.

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**=la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico, redatto a cura di un tecnico abilitato, 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 e a creare le opportune connessioni con gli elementi naturali del territorio circostante.
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. Le opere di mitigazione ambientale dovranno essere progettate in modo da ridurre l'effetto di artificialità e favorire la biodiversità.

ART. 5.12.5 - INTERVENTI DI NC, RE PER USO D1 (RESIDENZA DI IAP): ABITAZIONI AGRICOLE

INTERVENTI DI NC, RE PER USO *d1*: ABITAZIONI AGRICOLE	
1. CONDIZIONI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE:	
Soggetti aventi titolo	La richiesta di permesso di costruire per interventi **RE, NC** per uso ***d1** (Residenza di imprenditori agricoli professionali)* deve essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP)
Altri soggetti aventi titolo	Imprenditore agricolo (IA), ,e comunque limitatamente ad interventi sull'esistente che non comportino mutamento di destinazione d'uso, della sagoma e del volume, fatte salve le deroghe ammesse anche per il miglioramento dell'efficientamento energetico ai sensi dell'art. 11 L.R. n°15/2013.
Ammissibilità frazionamenti	**Non comportano l'esclusione** dagli **interventi ammess**i i seguenti tipi di frazionamento di una **UA**: - conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi del **PSC**; - conseguenti a permute di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate; - per successione ereditaria.
2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE	
RE, NC	intervento diretto, previa approvazione di un P.R.A. per la realizzazione di nuovi volumi o ampliamento di quelli esistenti , fatta salva la deroga per interventi non significativi. L'intervento di **manutenzione o ristrutturazione delle superfici esistenti**, senza mutamento di destinazione d'uso ai fini agricoli è attuabile in assenza di P.R.A. Si richiama l'art. 5.12.3 per ampliamenti non significativi.
3. 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** (Residenza di imprenditori agricoli professionali)* in	

<table>
<tr><td colspan="4">aziende che ne siano sprovviste sono ammissibili esclusivamente in aziende aventi le seguenti estensioni minime:</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Estensione minima dell’unità fondiaria agricola</td><td rowspan="2">preesistenti alla data di adozione delle presenti norme</td><td>AVP</td><td>UA min = 5 ha;</td></tr>
<tr><td>ARP</td><td>UA min = 20 ha;</td></tr>
<tr><td rowspan="2">costituitesi in data successiva all’adozione delle presenti norme</td><td>AVP</td><td>UA min = 20 ha;</td></tr>
<tr><td>ARP</td><td>UA min = 30 ha;</td></tr>
<tr><td colspan="3">Nel caso di unità agricole UA ricadenti in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva AVP e in parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico ARP si applica la UA minima relativa all’ambito in cui ricade la parte maggiore dell’azienda.</td></tr>
<tr><td colspan="4">4. <u>PARAMETRI EDILIZI</u></td></tr>
<tr><td>Superficie massima edificabile</td><td colspan="3">Su_{max}= 160 mq + Sa max = 40% della Su.

Nel caso di RE: se Su esistente > 160 mq:
Su max = esistente, Sa max = esistente

NP max = 2.

<u>La Su e la Sa edificabili si intendono comprensive</u>:
-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, per frazionamenti successivi alla data di entrata in vigore dell’art.17 L.R. 6/95</td></tr>
<tr><td>Alloggio per Famigliare coadiuvante(uso d1.1)</td><td colspan="3">Sono ammissibili interventi di NC, RE finalizzati alla realizzazione di un alloggio da destinare ad un familiare coadiuvante e la.Su, di cui al punto 3, può essere incrementa di 80 mq purché all’interno di un unico corpo di fabbrica abitativo.
E’ ammesso il recupero ai fini abitativi di un edificio autonomo esistente nell’area di pertinenza della corte colonica del medesimo, esclusivamente per la creazione di un alloggio di Su massima pari a mq. 75.
La superficie dell’alloggio di progetto sarà da computare nell’uso d1.1 (Residenza di famigliare coadiuvante) nel dettaglio delle superfici da allegare all’atto d’obbligo</td></tr>
<tr><td>Alloggio per uso foresteria(uso d1.2)</td><td colspan="3">Sono ammissibili interventi di NC e RE, per particolari necessità aziendali ed in presenza di particolari intensità di carico di mano d’opera, anche stagionali, finalizzati alla realizzazione di un alloggio ad uso foresteria, e la quantità di Su massima ammessa è pari a mq. 300 di Su.
L’alloggio dovrà possedere tutti i vani necessari per attività singole collettive adeguatamente dimensionati ai sensi dell’art. 2 DM ’75.
La superficie dell’alloggio di progetto sarà da computare all’interno dell’uso d1.2 (Foresteria temporanea per manodopera avventizia) nel dettaglio delle superfici da allegare all’ atto d’obbligo.</td></tr>
<tr><td colspan="4">5. <u>DISTANZE MINIME</u></td></tr>
<tr><td colspan="2">dai confini aziendali</td><td colspan="2">mt 5,0 salvo accordo con i confinanti</td></tr>
<tr><td colspan="2">dalle abitazioni aziendali</td><td colspan="2">mt 10</td></tr>
<tr><td colspan="2">dalle abitazioni extraziendali</td><td colspan="2">mt 20 salvo accordo con i confinanti</td></tr>
<tr><td colspan="2">dalle strade vicinali</td><td colspan="2">mt 10.</td></tr>
</table>

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

1. CONDIZIONI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE:	
Soggetti aventi titolo	La richiesta di permesso di costruire per interventi **NC e RE** per uso ***d2.1*** *(Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio ed attrezzature)* deve essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP) o da un imprenditore agricolo (IA) come definito dal D.Lgs. 228/2001 e alle condizioni prescritte ai commi successivi.
Ammissibilità frazionamenti	**Non comportano l'esclusione** dagli **interventi ammess**i i seguenti tipi di frazionamento di una **UA**: - conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi del **PSC**; - conseguenti a permute di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate; per successione ereditaria.
2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE	
RE, NC	intervento diretto; previa approvazione di un P.R.A. per la realizzazione di nuovi volumi o ampliamento di quelli esistenti, fatta salva la deroga per interventi non significativi. L'intervento di manutenzione o ristrutturazione delle superfici esistenti, senza mutamento di destinazione d'uso ai fini agricoli è attuabile in assenza di P.R.A..
3. SUPERFICIE UNITA' FONDIARIA AGRICOLA (UA) MINIMA	
-per aziende localizzate in ambito rurale **AVP** :	UA min = *5 ha*;
-per aziende localizzate in ambito rurale **ARP** :	UA min = *10 ha*.
4. **PARAMETRI EDILIZI**	
Su edificabile in rapporto alla superficie aziendale (UA)	**60 mq/ha** dal primo al decimo ettaro + **30 mq/ha** oltre il 10 ettaro
H max	(solo negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico **ARP**) = 6 ml.
Superificie massima per autoconsumo	**Per ogni famiglia residente nella corte,** ad esclusione di quelle individuate come "*agricole integre nella loro configurazione"* (Vedi fascicolo Scheda dei Vincoli) è inoltre ammessa una quantità di **Su** pari a **30 mq** da adibire a ricovero di animali di allevamento familiare per autoconsumo e piccole serre.
5. DISTANZE MINIME	
dai confini aziendali	mt 10,0 salvo accordo con i confinanti
dalle abitazioni extraziendali	mt 20 salvo accordo con i confinanti
dalle strade vicinali	mt 10.
Allevamenti per autoconsumo	Per ricoveri animali di allevamento familiare per autoconsumo (suini e avicoli) dovrà essere osservata la distanza di 100 metri dalle abitazioni extraziendali. Eventuali deroghe saranno concesse previa autorizzazione di **ARPA** e **USL**, fatte salve ulteriori normative sovraordinate.
6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
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 similari.	

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

1. CONDIZIONI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE:	
Soggetti aventi titolo	La richiesta di permesso di costruire per interventi **NC e RE** per uso ***d2.2****(Attività zootecniche aziendali)* e ***c3****(attività zootecniche industriali)* deve essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP) o da un imprenditore agricolo (IA).
Ammissibilità frazionamenti	**Non comportano l'esclusione** dagli **interventi ammess**i i seguenti tipi di frazionamento di una **UA**: - conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi del **PSC**; - conseguenti a permute di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate; - per successione ereditaria.
2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE	
RE, NC	– sono ammessi per **intervento diretto,** interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (**MO, MS, RRC, RE**) e gli interventi, anche di ampliamento **(NC)** o ricostruzione degli edifici **(RE)**, 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, previa approvazione di un PRA qualora l'intervento sia significativo. L'intervento di manutenzione o ristrutturazione delle superfici esistenti, senza mutamento di destinazione d'uso ai fini agricoli è attuabile in assenza di P.R.A.. – Per gli allevamenti aziendali preesistenti (***d2.2***) negli ambiti ad alta vocazione produttiva (**AVP**), previa approvazione di un **P.R.A.** e la stipula di una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.), possono essere ammessi anche interventi **NC** con incremento massimo del 50% della **Su** e della **Sa** legittimamente in essere alla data di adozione del RUE (28/03/2009). – **intervento diretto**, con **P.R.A.** e la stipula di una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.), per interventi di nuova costruzione (**NC**) **per tutti i nuovi insediamenti**. 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.
3. SUPERFICIE UNITA' FONDIARIA AGRICOLA (UA) MINIMA	
per aziende localizzate in ambito rurale **AVP**	UA = 15 ha
per aziende localizzate in ambito rurale **ARP**	UA = 50 ha
per attività di **itticoltura** e altri allevamenti:	UA = 4 ha
4. **PARAMETRI EDILIZI**	
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

H max	H max = mt 6,0 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in UA sprovviste di fabbricati;
	H max = pari all'altezza massima del fabbricato esistente negli altri casi;

5. DISTANZE MINIME	
dalle abitazioni extraziendali	mt 100,
dal perimetro del Territorio Urbanizzato,dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PSC e dai nuclei abitativi sparsi	mt 500;
a. Nuovi allevamenti e interventi relativi a quelli esistenti che non rientrano nei limiti suddetti possono eventualmente essere previsti in sede di **PRA**, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.	
b. Sono da verificare eventuali norme sovraordinate più restrittive o più cautelative dettate da disposizioni legislative specifiche vigenti.	
6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
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***.	

ART. 5.12.8 - INTERVENTI PER USO D2.3: ATTIVITÀ DI TIPO INTERAZIENDALE, DI PRIMA LAVORAZIONE, TRASFORMAZIONE, CONSERVAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI.

1. CONDIZIONI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE:	
Soggetti aventi titolo	La richiesta di permesso di costruire per interventi **NC e RE** per uso ***d2.3*** *(Attività di tipo interaziendale, di prima lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici)* deve essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP) o da un imprenditore agricolo (IA).
Ammissibilità frazionamenti	**Non comportano l'esclusione** dagli **interventi ammess**i i seguenti tipi di frazionamento di una **UA**: - conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi del **PSC**; - conseguenti a permute di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate; per successione ereditaria.
2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE	
RE, NC	In relazione all'uso ***d2.3* (*Attività di tipo interaziendale, di prima lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici)*** sono ammessi, per intervento diretto, interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (**MO, MS, RRC, NC, RE**), nonché interventi, anche di nuova costruzione (**NC**) secondo quanto di seguito stabilito. E' ammessa, inoltre, la realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione dell'attività in essere. Per interventi di **NC, RE** si interviene con intervento diretto previo approvazione **P.R.A.** qualora l'intervento sia significativo. L'intervento di manutenzione o ristrutturazione delle superfici esistenti, senza mutamento di destinazione d'uso ai fini agricoli è attuabile in assenza di P.R.A.. E' ammesso solo il commercio di prodotti direttamente connessi con l'attività dell'azienda agricola. Il cambio d'uso da agricolo a commerciale anche per intervento di RE può essere attuato solo previa presentazione di PRA da parte dei soggetti aventi

	titolo. E' da privilegiare la localizzazione in prossimità degli eventuali edifici già esistenti preposti alla gestione dell'azienda agricola.
3. SUPERFICIE UNITA' FONDIARIA AGRICOLA (UA) MINIMA	
-per aziende localizzate in ambito rurale **AVP** : -per aziende localizzate in ambito rurale **ARP** :	UA min = 10 ha Non sono ammessi interventi **NC** nelle zone **ARP**.
4. **PARAMETRI EDILIZI**	
Su edificabile in rapporto alla superficie aziendale	UF max = UF esistente o a quello determinato da un **P.R.A.** approvato che ne giustifichi tecnicamente la necessità;
H max	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.
5. DISTANZE MINIME	
dalle abitazioni extraziendali	mt 100,
dal perimetro del Territorio Urbanizzato,dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PSC e dai nuclei abitativi sparsi	mt 500;

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

1. CONDIZIONI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE:	
Soggetti aventi titolo	La richiesta di permesso di costruire per interventi **NC e RE** per uso ***d2.4****(Serre fisse)* deve essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP) o da un imprenditore agricolo (IA). Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le serre fisse sono esclusivamente da intendersi quelle dotate di strutture non temporanee e pavimentazione.
Ammissibilità frazionamenti	**Non comportano l'esclusione** dagli **interventi ammess**i i seguenti tipi di frazionamento di una **UA**: - conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi del **PSC**; - conseguenti a permute di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate; per successione ereditaria.
2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE	
RE, NC	- Intervento diretto e senza approvazione di un P.R.A. fino ad una superficie massima di mq. 200 L'intervento di manutenzione o ristrutturazione delle superfici esistenti, senza mutamento di destinazione d'uso ai fini agricoli è attuabile in assenza di P.R.A.. - i parametri di intervento e i limiti di unità minima di intervento sono superabili nell'ambito di un **P.R.A.** approvato che ne giustifichi tecnicamente la necessità ai fini di una più efficiente gestione dell'azienda agricola.
3. SUPERFICIE UNITA' FONDIARIA AGRICOLA (UA) MINIMA	
-per aziende localizzate in ambito rurale **AVP** :	UA minima dell'unità agricola: 1,0 ha;
-per aziende localizzate in ambito rurale **ARP** :	Non sono ammessi interventi **NC** nelle zone **ARP**.

4. **PARAMETRI EDILIZI**	
Su edificabile in rapporto alla superficie aziendale	-UF max = 0,2 mq/mq; -Su massima = 2.000 mq
H max	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.
5. DISTANZE MINIME	
dai confini aziendali	= mt 10
dalle abitazioni aziendali	= mt 10,
dalle abitazioni extraziendali	= mt 20,
dalle strade vicinali	= mt 10

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

1. CONDIZIONI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE:	
Soggetti aventi titolo	La richiesta di permesso di costruire per interventi **NC** per uso ***d4****(Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale)* possono essere concessi solo a imprenditori agricoli (**IA**) che esercitano anche il contoterzismo.
Ammissibilità frazionamenti	**Non comportano l'esclusione** dagli **interventi ammess**i i seguenti tipi di frazionamento di una **UA**: - conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi del **PSC**; - conseguenti a permute di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate; per successione ereditaria.
2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE	
RE, NC	Intervento diretto previa approvazione di un P.R.A. fatto salvo quanto previsto per interventi non significativi. L'intervento di manutenzione o ristrutturazione delle superfici esistenti, senza mutamento di destinazione d'uso ai fini agricoli è attuabile in assenza di P.R.A..
3. SUPERFICIE UNITA' FONDIARIA AGRICOLA (UA) MINIMA	
-per aziende localizzate in ambito rurale **AVP** :	UA per **NC** = 6 ha di UA;
-per aziende localizzate in ambito rurale **ARP** :	Non sono ammessi interventi **NC** nelle zone **ARP**.
4. **PARAMETRI EDILIZI**	
Su edificabile in rapporto alla superficie aziendale	UF pari al 60% di quella del corrispondente uso ***d.2.1*** (art.5.12.6); Su max = Su esistente o Su max = 450 mq;
H max	H max = H esistente o H max = mt 6,0.

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

1. Per la costruzione o manutenzione qualsiasi tipologia di impianto si rinvia alla normativa statale vigente di attuazione della direttiva 2001/77/CE, (D.Lgs. 387/2003, D.Lgs 28/2001e D.M. 10/09/2010) e s.m.i. nonché alla normativa regionale D.A.L. n°28/2010 e 51/2011 e relative procedure autorizzative.

ART. 5.12.12 –SPANDIMENTO FANGHI DI DEPURAZIONE, LIQUAMI/LETAMI E ASSIMILATI

1. Lo spandimento di fanghi di depurazione, liquami/ letami e assimilati di origine zootecnica è ammesso nel rispetto delle disposizioni sovraordinate che regolano la materia.
2. Si tenga conto delle distanze previste da: Del. Ass. Leg. Emilia Romagna n° 96/2007 e art. 71 Regolamento comunale igiene, sanità pubblica e veterinaria (Letami e Liquami) Art. VI - DGR n. 285/2005 (fanghi di depurazione*). Si richiama il D.Lgs. n°99/1992, DGR 2773/2004 e DGR285/2005*

ART. 5.12.13- IMPIANTI DI STOCCAGGIO FANGHI DI DEPURAZIONE, LIQUAMI/LETAMI E ASSIMILATI

1. Lo stoccaggio all'aperto di liquami/letami e assimilitati di origine zootecnica, o di fanghi di depurazione è ammesso, nel rispetto delle disposizioni sovraordinate che regolano la materia.
2. Si tenga conto delle distanze previste dal Regolamento Regionale n°1 del 28/10/2011 e precisazioni ulteriori di cui alla Determinazione del Direttore Generale Ambiente e Difesa del suolo e della costa 04/02/2014 n°1192 Regolamento comunale igiene, sanità pubblica e veterinaria (Letami e Liquami) Art. VI - Si richiama inoltre il D.Lgs. n°99/1992, DGR 2773/2004 e DGR285/2005.

ART. 5.12.14 – RIUTILIZZO DI CONTENITORI EDILIZI ESISTENTI DA DESTINARE A CANILI, ALLEVAMENTI E CUSTODIA DI CAVALLI E DI ANIMALI D'AFFEZIONE PER USO D5

Tale disciplina non si applica alle colonie feline istituite con la Legge n°281/1991 e s.m.i.

<table>
<tr><th colspan="2">A - CUSTODIA DI ANIMALI DA AFFEZIONE</th></tr>
<tr><td colspan="2">1. CONDIZIONI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE:</td></tr>
<tr><td>Soggetti aventi titolo</td><td>imprenditori agricoli (IA), imprenditore agricolo a titolo professionale (IAP), coltivatore diretto (CD)</td></tr>
<tr><td>Ammissibilità frazionamenti</td><td>Non comportano l'esclusione dagli interventi ammessi i seguenti tipi di frazionamento di una UA:
- conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi del PSC;
- conseguenti a permute di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate;
per successione ereditaria.</td></tr>
<tr><td colspan="2">2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE</td></tr>
<tr><td>MO, MS, RE, RRC</td><td>Sono ammessi solo interventi di manutenzione o ristrutturazione delle superfici esistenti,fatte salve le deroghe per interventi non significativi
nel caso di presenza di corte di valore storico-testimoniale è richiesto un progetto unitario da valutarsi in C.A.Q.P. con studio relativo all'inserimento dei box per animali;
nel caso di edifici senza valore storico-testimoniale è ammesso l'intervento diretto con uno studio, relativo all'inserimento dei box per animali all'interno degli edifici esistenti, che comprenda tutta l'area pertinenziale.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3. SUPERFICIE UNITA' FONDIARIA AGRICOLA (UA) MINIMA</td></tr>
<tr><td colspan="2">In tutti gli Ambiti agricoli AVP e ARP già provvisti di edifici esistenti alla data di adozione del RUE (28/03/2009).</td></tr>
<tr><td colspan="2">4. DISTANZE MINIME</td></tr>
<tr><td>dalle abitazioni di Terzi</td><td>=100 mt</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte da Regolamenti sovraordinate</td></tr>
</table>

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
Si rinvia alle L. n. 281/91,. L.R. n. 27/2000, DPR n. 320 del 8/2/1954 nonché alle disposizioni in merito ai requisiti strutturali e gestionali per le strutture di ricovero e custodia di cani e gatti, oasi e colonie feline DGR 353/2013 s.m.i.	
B. CUSTODIA DI CAVALLI PER ATTIVITÀ AMATORIALI	
1. CONDIZIONI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE:	
Soggetti aventi titolo	imprenditori agricoli (**IA**), imprenditore agricolo a titolo professionale (**IAP**), coltivatore diretto (**CD**) In tutti gli Ambiti agricoli AVP e ARP, per l'insediamento di tali attività è necessaria la presenza di un edificio esistente nel quale sia presente l'abitazione del gestore.
Ammissibilità frazionamenti	**Non comportano l'esclusione** dagli **interventi ammess**i i seguenti tipi di frazionamento di una **UA**: - conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi del **PSC**; - conseguenti a permute di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate; per successione ereditaria.
2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE	
MO, MS, RE, RRC	Sono ammessi solo interventi di manutenzione o ristrutturazione delle superfici esistenti,fatte salve le deroghe per interventi non significativi E' ammessa la realizzazione di ricoveri, tettoie, fienili fino ad un massimo di 100 mq, senza preventivo approvazione di un P.R.A. con intervento di NC oppure attraverso il cambio d'uso di superfici esistenti, purchè realizzati in materiale ecocompatibile; tali manufatti devono essere installati in modo non dispersivo e con tecnologie tali da poter essere rimossi al cessare dell'attività (la rimozione va definita in un attounilaterale d'obbligo sottoscritto dal gestore/proprietario da allegare al titolo edilizio). E' ammessa l'installazione di box strettamente legato alla custodia di cavalli fino ad una superficie massima di 30 mq da considerarsi una tantum, per i soggetti non aventi titolo in ambito rurale, fatto salvo l'obbligo di preventiva verifica di inesistenza di superfici esistenti adatte a tale insediamento, purchè realizzati in materiale ecocompatibile. Tali manufatti devono essere installati in modo non dispersivo e con tecnologie tali da poter essere rimossi al cessare dell'esigenza Al titolo abilitativo dovrà essere allegato atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal proprietario di impegno sia alla rimozione del box al cessare dell'esigenza sia di vincolo alla destinazione d'uso di ricovero cavalli. Nel caso di presenza di corte di valore storico-testimoniale è richiesto un progetto unitario da valutarsi in C.A.Q.P. con studio relativo all'inserimento dei box per animali; Nel caso di edifici senza valore storico-testimoniale è ammesso l'intervento diretto con uno studio, relativo all'inserimento dei box per animali all'interno degli edifici esistenti, che comprenda tutta l'area pertinenziale.
3. SUPERFICIE UNITA' FONDIARIA AGRICOLA (UA) MINIMA	
In tutti gli Ambiti agricoli AVP e ARP già provvisti di edifici esistenti alla data di adozione del RUE (28/03/2009).	
4. DISTANZE MINIME	

dalle abitazioni di Terzi	=100 mt,
Sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte da Regolamenti sovraordinate	

C. CUSTODIA DI CAVALLI PER ATTIVITÀ SPORTIVE CODIFICATE E DI IPPOTERAPIA

1. CONDIZIONI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE:

Soggetti aventi titolo	imprenditori agricoli (**IA**), imprenditore agricolo a titolo professionale (**IAP**), coltivatore diretto (**CD**) In tutti gli Ambiti agricoli AVP e ARP, per l'insediamento di tali attività è necessaria le presenza di un edificio esistente ad uso residenza nel quale sia possibile ricavare: • una residenza a servizio del personale di custodia o del titolare; • uffici; • locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) e per le attività collaterali di ricezione e ricreazione. In edifici accessori limitrofi anche con interventi di nuova costruzione nei limiti del successivo comma 2 è ammessa la realizzazione scuderie, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allenamento o custodia, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge.
Ammissibilità frazionamenti	**Non comportano l'esclusione** dagli **interventi ammess**i i seguenti tipi di frazionamento di una **UA**: - conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi del **PSC**; - conseguenti a permute di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate; per successione ereditaria.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

MO, MS, RE, RRC	Sono ammessi solo interventi di manutenzione o ristrutturazione delle superfici esistenti,fatte salve le deroghe per interventi non significativi **NC** di scuderie, tettoie, fienili, locali di servizio, con l'applicazione dei seguenti indici, previa approvazione di un P.R.A.: Uf = 90 mq/Ha di UA di proprietà interessata dall'attività Parcheggi P3 = mq 40 ogni 100 mq di SU realizzata • nel caso di presenza di corte di valore storico-testimoniale è richiesto un progetto unitario da valutarsi in C.A.Q.P. con studio relativo all'inserimento dei box per animali; • nel caso di edifici senza valore storico-testimoniale è ammesso l'intervento diretto con uno studio, relativo all'inserimento dei box per animali all'interno degli edifici esistenti, che comprenda tutta l'area pertinenziale.

3. SUPERFICIE UNITA' FONDIARIA AGRICOLA (UA) MINIMA

In tutti gli Ambiti agricoli AVP e ARP già provvisti di edifici esistenti alla data di adozione del RUE (28/03/2009).

4. DISTANZE MINIME

dai confini di zona	250 mt
dalle strade pubbliche	30 mt
dalle abitazioni di Terzi	100 mt,
Sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte da Regolamenti sovraordinate	

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*** *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale,*
   - ***d2*** *Coltivazione agricola,*
   - ***d3*** *Attività agrituristiche e per il turismo locale,*
   - ***d4*** *Attività di servizio all'agricoltura* e
   - ***d5*** *Allevamento ed attività di custodia di animali*)

   sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi:

   - ***a1*** *Residenza,*
   - ***f1*** *Infrastrutturazione tecnologica,*
   - ***f2*** *Infrastrutturazione per la mobilità,*
   - ***f4*** *Attrezzature cimiteriali,*
   - ***f6*** *Opere per la tutela idrogeologica,*
   - ***b2.6*** *Distribuzione carburanti per uso autotrazione.*

2. Sono consentite nel territorio rurale le attività

   - ***c4****(Impianti di trattamento preliminare finalizzato allo smaltimento e al recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 comma 1, lettera s) del D.Lgs. 152/2006),*
   - ***c5*** *(Impianti di recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 comma 1, lettera t) del D.Lgs. 152/2006),*

   a condizione che siano previsti da uno strumento di pianificazione nazionale, regionale o provinciale oppure siano sottoposti ad uno specifico approfondimento dei sistemi dei vincoli territoriali e dei tematismi limitanti in fase di progettazione ed autorizzazione degli impianti. In fase di localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti nelle aree potenzialmente idonee, si dovrà tener conto, con il supporto degli strumenti di valutazione di impatto ritenuti più opportuni, degli specifici obiettivi di tutela dei territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'art. 21 del D.Lgs. n. 228/2001 e della compatibilità rispetto alle aree di danno degli stabilimenti RIR ai sensi del D.M. 915/2001.(art. 14.3.1 del PRGR e art. 17 PPGR).

3. Sono inoltre ammessi gli usi

   - **c7** (*Impianti di compostaggio di rifiuti*) **esclusivamente** qualora l'attività sia svolta da soggetto qualificabile come imprenditore agricolo e sia funzionale a produrre compost per la medesima impresa agricola ovvero per le imprese agricole con esso consorziate, fatte salve eventuali deroghe o ulteriori discipline della normativa di settore.

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,**

2. **INCREMENTI UNA TANTUM**

   Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE (28/03/2009) è data la possibilità:

   a) di creare **Sa** nella quantità massima "una tantum" pari a 20 mq per unità abitativa.

   oppure

b) di realizzare interventi di **NC, RE** con incremento massimo una tantum della **Su** residenziale del 20% posto in contiguità all'edificio stesso, purchè non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative.

L'intervento di incremento una tantum è ammesso esclusivamente per le esigenze abitative delle figure connesse all'attività agricola (IAP, CD, IA).

3. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

E' ammesso inoltre il mutamento di destinazione d'uso 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 E PRESCRIZIONI CONSEGUENTI**
a)	**EDIFICI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE** **USI ESISTENTI:** **a1** *Residenza;* **a2** *Residenza collettiva (non turistica)*; **d1** *Residenza di IAP;* **d3** *attività agrituristiche e funzioni complementari;* **b4.1** *Studi professionali e piccoli uffici in genere*;	**USI AMMISSIBILI** **a1** *Residenza***,** **a2** *Residenza collettiva (non turistica)***,** **b2.7** *Pubblici esercizi,* **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***,** ***d1*** *Residenza IAP* ***d1.1*** *Residenza famigliare coadiuvante* ***d1.2*** *Alloggio foresteria* **d2.1** *attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature* **d3** *Attività agrituristiche e per il turismo locale***,** **d5** *Allevamento ed attività di custodia di animali* **e2** (*Strutture ricettive extralberghiere*), ***e5*** *attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B)), appartamenti ammobiliati per uso turistico* **NUMERO MASSIMO DI UNITÀ IMMOBILIARI** Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari con un minimo di 90 mq di SU per ogni alloggio. Tale limitazione sul numero massimo di unità immobiliari è derogabile nel caso di nuclei familiari che, mediante apposito accordo registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II., acconsentano ad asservire l' edificio alle necessità della famiglia, come risultante dallo stato di famiglia a valenza ventennale. Si rinvia alle disposizioni generali art. 5.12.3 per mutamento di destinazione d'uso verso usi non agricoli.

		PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER CD Qualora nell'ambito dell'edificio abitativo esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso ***d2*** *Coltivazione agricola* o ***d5*** *Allevamento ed attività di custodia di animali*), **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.4.1.5, 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.	**USI AMMISSIBILI** *E' ammesso il mutamento di destinazione verso i seguenti usi qualora gli immobili abbiano caratteristiche tipologiche compatibili all'uso residenziale, escludendo pertanto tutte le strutture prefabbricate:* ***d1*** *Residenza IAP* ***d1.1*** *Residenza famigliare coadiuvante* ***d1.2*** *Alloggio foresteria* *E' sempre ammesso il mutamento di destinazione verso i seguenti usi***:** **d2** *Coltivazione agricola***,** **d5** *Allevamento ed attività di custodia di animali.* E' ammesso il riuso anche quali **corpi accessori pertinenziali** (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici 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. Si rinvia alle disposizioni generali art. 5.12.3 per mutamento di destinazione d'uso verso usi non agricoli
c)	**EDIFICI ACCESSORI PERTINENZIALI NON AGRICOLI:** autorimesse e simili	**USI AMMISSIBILI** E' ammesso esclusivamente il **mantenimento per funzioni accessorie** alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza. *E' ammesso il mutamento di destinazione verso i seguenti usi qualora gli immobili abbiano caratteristiche tipologiche compatibili all'uso residenziale, escludendo pertanto tutte le strutture prefabbricate:* ***d1*** *Residenza IAP* ***d1.1*** *Residenza famigliare coadiuvante* ***d1.2*** *Alloggio foresteria* Si rinvia alle disposizioni generali art. 5.12.3 per mutamento di destinazione d'uso verso usi non agricoli.

d)	**EDIFICI PRODUTTIVI:** capannoni artigianali, opifici, magazzini allevamenti industriali **USI ESISTENTI**: **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*; **c1** *Attività manifatturiere industriali o artigianali* **c2** *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero* **b2.8** *Magazzini e depositi autonomi,* compreso l'eventuale alloggio annesso	**USI AMMISSIBILI** *E' ammesso il mutamento di destinazione verso i seguenti usi qualora gli immobili abbiano caratteristiche tipologiche compatibili all'uso residenziale, escludendo pertanto tutte le strutture prefabbricate:* ***d1** Residenza IAP* ***d1.1** Residenza famigliare coadiuvante* ***d1.2** Alloggio foresteria* **E' ammesso esclusivamente**: a) il mantenimento dell'uso in atto, b) il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse: - **d2** (*Coltivazione agricola*), - **d5** (*Allevamento ed attività di custodia di animali*) c) l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti. E ammessa inoltre la **residenza** limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso. Si rinvia alle disposizioni generali art. 5.12.3 per mutamento di destinazione d'uso verso usi non agricoli.
e)	**EDIFICI PER ATTREZZATURE TURISTICHE, RICREATIVE, RICETTIVE, COMMERCIALI, PUBBLICI ESERCIZI, ATTIVITÀ DEI SERVIZI** compreso l'eventuale alloggio annesso **USI ESISTENTI:** **b2.1** *Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato* **b2.7** *Pubblici esercizi;* **b4.2** *Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano* **b4.5,** *Attività di parcheggio in sede propria;* ***e1,** Attività ricettive alberghiere;* **e2** *Attività ricettive extra alberghiere* compreso l'eventuale alloggio annesso	**USI AMMISSIBILI** **E' ammesso** esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, ovvero il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse. *E' ammesso il mutamento di destinazione verso i seguenti usi qualora gli immobili abbiano caratteristiche tipologiche compatibili all'uso residenziale, escludendo pertanto tutte le strutture prefabbricate:* ***d1** Residenza IAP* ***d1.1** Residenza famigliare coadiuvante* ***d1.2** Alloggio foresteria* *E' sempre ammesso il mutamento di destinazione verso i seguenti usi***:** **d2** *Coltivazione agricola* **d3** Attività agrituristiche e per il turismo locale **d5** *Allevamento ed attività di custodia di animali* o per gli usi: **b2.1** *Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato* **b4.2** *Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano* Si rinvia alle disposizioni generali art. 5.12.3 per mutamento di destinazione d'uso verso usi non agricoli.
f)	**ATTIVITÀ DI INTERESSE COLLETTIVO DI TIPO CIVILE E RELIGIOSO** **USI** **b5.1** *Attività di interesse comune di tipo civile* **b5.2** *Attività di interesse comune di tipo religioso*	**USI AMMISSIBILI** **b4.2** *Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano* **b5.1** *Attività di interesse comune di tipo civile* **b5.2** *Attività di interesse comune di tipo religioso* Si rinvia alle disposizioni generali art. 5.12.3 per mutamento di destinazione d'uso verso usi non agricoli.
g)	**STAZIONI DI SERVIZIO ALL'AUTO, STAZIONI DI RIFORNIMENTO** **USO** **b2.6** *Distribuzione carburanti per uso*	**USI AMMISSIBILI** **b2.6** (non è ammesso cambio d'uso)

	autotrazione	
h)	**SERRE FISSE** **USO** **d2.4** *Coltivazioni in serre fisse*	**USI AMMISSIBILI** **d2.4** (non è ammesso il cambio d'uso)

MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO: PRESCRIZIONI PARTICOLARI

4. Non sono assoggettabili ad interventi di cambio d'uso verso usi extragricoli gli edifici **realizzati dopo il 30/01/1995**.; si richiamano le disposizioni generali di cui all'art. 5.12.3.
5. **Il cambio d'uso** di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività zootecnica (**usi d2.2.**) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo nel quale:
   i. 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 zootecniche ai sensi del precedente Capo 5.12;
   ii. 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.
6. Il vincolo di inedificabilità dei terreni derivante dal cambio di destinazione dovrà essere registrato da parte del Servizio Competente, in un apposito registro che costituisce documento probante per l'eventuale diniego.
7. Il cambio d'uso verso l' uso **b2.7** (*Pubblici esercizi)* 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.
8. In relazione al **recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole** (interventi **RRC, RE, e mutamento di destinazione d'uso**) 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.
9. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del RUE (28/03/2009), 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.
10. **Non è consentito il recupero** di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a m. 2,40 se non legittimati.

ART. 5.13.3- INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI TUTELATI

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi **MO, MS, RS, RRC, RE, RT,DR** secondo i limiti specificati negli articoli successivi.

   Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso 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 ESISTENTE	**DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI**
a)	**ABITAZIONI COLONICHE, EDIFICI A CORPO UNICO COMPRENDENTI L'ABITAZIONE E LA STALLA-FIENILE**	**a1** *Residenza,* **a2** *Residenza collettiva,* **b2.7** *Pubblici esercizi,* **b3.1** *Artigianato dei servizi alla persona,* **b4.5** *Attività di parcheggio in sede propria* **b4.1** *Studi professionali e piccoli uffici in genere,* **b4.2** *Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano,* **b5.1** *Attività di interesse comune di tipo civile,* ***d1*** *Residenza IAP* ***d1.1*** *Residenza famigliare coadiuvante* ***d1.2*** *Alloggio foresteria* **d3** *Attività agrituristiche e per il turismo locale* **d5** *Allevamento ed attività di custodia di animali,* **e1** *Attività ricettive alberghiere,* **e2** *Attività ricettive extra alberghiere,* **e5** *Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B), appartamenti ammobiliati per uso turistico* **f5** *Strutture a servizio della Pubblica Amministrazione.* 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 più unità immobiliari con un minimo di 90 mq di SU. per ogni alloggio. Tale limitazione sul numero massimo di unità immobiliari è derogabile nel caso di nuclei familiari che, mediante apposito accordo registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II., acconsentano ad asservire l'edificio alle necessità della famiglia, come risultante dallo stato di famiglia a valenza ventennale.
b)	**STALLE, STALLE-FIENILI, FIENILI** almeno parzialmente chiusi	**a1** Residenza, **a2** Residenza collettiva **b2.7** Pubblici esercizi **b3.1** Artigianato dei servizi alla persona **b4.1** Studi professionali e piccoli uffici in genere **b4.2** Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano **b4.5** Attività di parcheggio in sede propria **b5.1** Attività di interesse comune di tipo civile ***d1*** *Residenza IAP* ***d1.1*** *Residenza famigliare coadiuvante* ***d1.2*** *Alloggio foresteria* **d3** Attività agrituristiche e per il turismo locale **d5** Allevmenato ed attività di custodia di animali **e1** Attività ricettive alberghiere **e2** Attività ricettive extra alberghiere **e5** *Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B), appartamenti ammobiliati per uso turistico* **f5** Strutture a servizio della Pubblica Amministrazione. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari con un minimo di 90 mq di SU. 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. 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. Si rinvia alle disposizioni generali art. 5.12.3 per mutamento di destinazione d'uso verso usi non agricoli
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. Si rinvia alle disposizioni generali art. 5.12.3 per mutamento di destinazione d'uso verso usi non agricoli
d)	**EDIFICI PRODUTTIVI:** opifici, essiccatoi, fornaci	**a1** Residenza**,** **a2** Residenza collettiva **b2.7** Pubblici esercizi **b3.1** Artigianato dei servizi alla persona **b4.1** Studi professionali e piccoli uffici in genere **b4.2** Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano **b4.5** Attività di parcheggio in sede propria **b5.1** Attività di interesse comune di tipo civile ***d1*** *Residenza IAP* ***d1.1*** *Residenza famigliare coadiuvante* ***d1.2*** *Alloggio foresteria* **d5** Allevamento ed attività di custodia di animali **e1** Attività ricettive alberghiere **e2** Attività ricettive extra alberghiere **e5** *Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B), appartamenti ammobiliati per uso turistico* **f5** Strutture a servizio della Pubblica Amministrazione E' ammessa inoltre la residenza limitatamente ad **un alloggio per edificio** Si rinvia alle disposizioni generali art. 5.12.3 per mutamento di destinazione d'uso verso usi non agricoli
e)	**VILLE, PALAZZI, CASE PADRONALI** con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica.	**a1** Residenza**,** **a2** Residenza collettiva **b2.7** Pubblici esercizi **b3.1** Artigianato dei servizi alla persona **b4.1** Studi professionali e piccoli uffici in genere **b4.2** Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano **b4.5** Attività di parcheggio in sede propria

		b5.1 Attività di interesse comune di tipo civile ***d1*** *Residenza IAP* ***d1.1*** *Residenza famigliare coadiuvante* ***d1.2*** *Alloggio foresteria* **d5** Allevamento ed attività di custodia di animali **e1** Attività ricettive alberghiere **e2** Attività ricettive extra alberghiere **e5** *Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B), appartamenti ammobiliati per uso turistico* **f5** Strutture a servizio della Pubblica Amministrazione Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari con un minimo di 90 mq di SU per ogni alloggio Si rinvia alle disposizioni generali art. 5.12.3 per mutamento di destinazione d'uso verso usi non agricoli
F)	**ABITAZIONI BRACCIANTILI, ALTRI EDIFICI ABITATIVI NON COLONICI**	**a1** Residenza**,** **a2** Residenza collettiva **b2.7** Pubblici esercizi **b3.1** Artigianato dei servizi alla persona **b4.1** Studi professionali e piccoli uffici in genere **b4.2** Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano **b4.5** Attività di parcheggio in sede propria **b5.1** Attività di interesse comune di tipo civile ***d1*** *Residenza IAP* ***d1.1*** *Residenza famigliare coadiuvante* ***d1.2*** *Alloggio foresteria* **d5** Allevamento ed attività di custodia di animali **e1** Attività ricettive alberghiere **e2** Attività ricettive extra alberghiere **e5** *Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B), appartamenti ammobiliati per uso turistico* **f5** Strutture a servizio della Pubblica Amministrazione Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari con un minimo di 90 mq di SU. per ogni alloggio. Si rinvia alle disposizioni generali art. 5.12.3 per mutamento di destinazione d'uso verso usi non agricoli
g)	**EDIFICI RELIGIOSI**	**b4.2** Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano **b5.1** Attività di interesse comune di tipo civile **b5.2** Attività di interesse comune di tipo religioso

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. 1.5.17, sono sottoposti a **S.C.I.A.**, 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 ***b2.8 (****magazzino e depositi autonomi****), c1 (****Attività manifatturiere industriali o artigianali).*
2. Sono escluse da questa definizione aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti, disciplinate da specifica normativa.

ART. 5.13.7- ZAS / ZONE AGRICOLE SPECIALI PER ATTIVITÀ VARIE NON AGRICOLE IN ZONA AGRICOLA

1. La disciplina d'uso e d'intervento 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 (ATTIVITÀ MANIFATTURIERE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI DEL SETTORE AGROALIMENTARE E CONSERVIERO)			
1. USI PREVISTI.			
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b2.8**, Magazzini e depositi autonomi **b3.2,** Artigianato dei servizi agli automezzi **b3.3** Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano **b4.5** Attività di parcheggio in sede propria		
Funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili	**c1** Attività manifatturiere industriali o artigianali **c2** Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero		
Funzioni speciali:	**f1.1**(Reti tecnologiche e relativi impianti), **f1.3** Impianti di trasmissione (via etere) **f2.2** Mobilità veicolare		
altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione del RUE (28/03/2009)			
2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:			
MO, MS, RRC, D,			
NC	UNA TANTUM di mq 5.000 di Superficie Complessiva		
RE 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, NC** è prescritta la formazione di adeguate barriere vegetali con essenze arboree e arbustive, atte a mitigare l'impatto visivo delle costruzioni É altresì prescritta la necessaria igienizzazione degli scarichi. tramite collegamento alla fognatura comunale già collegata al depuratore o mediante apposito impianto di depurazione.			

4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
Intervento diretto per le costruzioni esistenti Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/2001 subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che vincoli l'utilizzo della superficie aggiuntiva UNA TANTUM alla realizzazione di opere infrastrutturali da realizzare nell'ambito del centro abitato della frazione di Marmorta.

2. UNITÀ EDILIZIE ZAS/2 (DISTRIBUZIONE CARBURANTI)	
1. USI PREVISTI.	
Funzione residenziale	**a1**, *Residenza;* limitatamente alla possibilità di realizzazione di un alloggio di custodia di Su non superiore a mq.100
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b2.6**, Distribuzione carburanti per uso autotrazione **b2.7**, Pubblici esercizi **b3.2,** Artigianato dei servizi agli automezzi
2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:	
MO, MS, RRC, RE, D,	
RE, 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	
Intervento diretto.	

3. UNITÀ EDILIZIE ZAS/3 (TIRO A VOLO)	
1. USI PREVISTI.	
Funzione residenziale	**a1**, *Residenza*; limitatamente alla possibilità di realizzazione di un alloggio di custodia di Su non superiore a mq 100.
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b2.7,** *Pubblici esercizi* **b4.2** *Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano* **b4.3** *Attività culturali con effetti di disturbo sul contesto urbano* **b5.4** *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	**e1** *Attività ricettive alberghiere* **e2** *Attività ricettive extra alberghiere* **e3** *Campeggi e strutture ricettive all'area aperta* **e4** *strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico* **e5** *Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B), appartamenti ammobiliati per uso turistico*
Funzioni agricole e attività connesse	***d3*** *Attività agrituristiche e per il turismo locale*
Funzioni speciali	***f1.1,*** Reti tecnologiche e relativi impianti ***f1.3,*** *Impianti di trasmissione (via etere)* ***f2.2,*** *Mobilità veicolare*
2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:	
MO, MS, RRC, RE, D,	
DR, NC	con Su max pari a quella esistente incrementata del 50% per tutti gli usi ammessi al comma 1 e H max = m. 6,5.

3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
Intervento diretto.

4. UNITÀ EDILIZIE ZAS/4 ("LA CORLA")		
1. USI PREVISTI.		
UNITÀ EDILIZIA EX CHIESA	*Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:*	**b4.2** Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano **b4.3** Attività culturali con effetti di disturbo sul contesto urbano **b5.1** Attività di interesse comune di tipo civile **b5.2** Attività di interesse comune di tipo religioso **b6** Istruzione superiore e universitaria
	Funzioni speciali	***f5*** Strutture a servizio della Pubblica Amministrazione
	Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	**e1** Attività ricettive alberghiere **e2** Attività ricettive extra alberghiere **e5** *Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B), appartamenti ammobiliati per uso turistico*
NELLE ALTRE UNITÀ EDILIZIE SOGGETTE A TUTELA	*Funzione residenziale*	**a1**, Residenza; **a2** Residenza collettiva
	Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b1** Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico **b2.7** Pubblici esercizi **b4.1** Studi professionali e piccoli uffici in genere **b5.1** Attività di interesse comune di tipo civile **b6** Istruzione superiore e universitaria
	Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	**e1** Attività ricettive alberghiere **e2** Attività ricettive extra alberghiere **e5** *Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B), appartamenti ammobiliati per uso turistico*
NELLE UNITÀ EDILIZIE NON SOGGETTE A TUTELA PREVIA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE MEDESIME	*Funzione residenziale*	**a1**, Residenza; **a2** Residenza collettiva
	Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b1** Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico **b2.1** Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato **b2.7** Pubblici esercizi **b4.1** Studi professionali e piccoli uffici in genere **b4.2** Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano **b5.1** Attività di interesse comune di tipo civile **b6** Istruzione superiore e universitaria
	Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	**e1** Attività ricettive alberghiere **e2** Attività ricettive extra alberghiere **e5** *Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B), appartamenti ammobiliati per uso turistico*

2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:

PER LE UNITÀ EDILIZIE DI INTERESSE CULTURALE AMBIENTALE: si possono realizzare gli interventi afferenti alle categorie di tutela che ogni singolo edificio presenta e che sono riportate nelle schede indicate nelle tavole 1.n del RUE.

PER LE ALTRE UNITÀ EDILIZIE (CAPANNONI):
D, **RE**
RE con **CD** (verso tutti gli usi) , con incremento "una tantum" del 50% della Su esistente alla data di adozione del RUE (28/03/2009). Questo intervento è subordinato alla sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 con il quale si provvederà al recupero degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del DL 42/2004. La superficie di cui sopra potrà essere rilocalizzata, previa sottoscrizione di un Accordo ai sensi dell'Art. 18 della LR 20/2000 ed in sede di POC, in altri ambiti già individuati dal PSC.

3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

-Intervento diretto;
-Piano di Riqualificazione con la sottoscrizione di un Art. 18 LR n°20/2000, che definirà quali ricostruzioni si potranno realizzare in loco o quali trasferimenti di Su potranno essere delocalizzati in aree edificabili previste nel PSC.

5. UNITÀ EDILIZIE ZAS/5 (LAGHETTI PESCA)

1. USI PREVISTI.

Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b2.7,** Pubblici esercizi **b4.5** Attività di parcheggio in sede propria
Funzioni speciali	***f1.1,*** Reti tecnologiche e relativi impianti ***f1.3,*** Impianti di trasmissione (via etere) ***f2.2,*** Mobilità veicolare

Usi esistenti

2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:

MO, MS, RRC, RE, D,

3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Intervento diretto.

6. UNITÀ EDILIZIE ZAS/6 (AUTODEMOLIZIONE)

1. USI PREVISTI.

Usi esistenti
c4 *Impianti di trattamento preliminare finalizzato allo smaltimento e al recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 co. 1 lett. s) del D.Lgs. n°152/2006;*
c5 *Impianti di recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 co. 1 lett. t) del D.Lgs. n°152/2006;*
c6 *Impianti di recupero di materiali inerti provenienti da attività di costruzione e demolizione*
c7 *Impianti di compostaggio di rifiuti*
c9 *Attività ordinarie di raccolta dei rifiuti e deposito temporaneo di rifiuti speciali*

2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:

MO, MS, RRC, RE, D, D1 = mt. 50 dalla via Zenzalino; mt 10 dagli altri confini.

3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Intervento 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.

Per l'insediamento degli usi ***c*** è necessaria un'autorizzazione che ne valuti la compatibilità con gli strumenti sovraordinati nonché verifichi gli impatti sull'ambiente circostante come richiesto dal PSC all'art. 4.9.

7. UNITÀ EDILIZIE 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…), plastica, ferro e vetro.

1. USI PREVISTI.

Funzioni agricole e attività connesse		**d4** Attività di servizio all'agricoltura
Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili		***c4** Impianti di trattamento preliminare finalizzato allo smaltimento e al recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 co. 1 lett. s) del D.Lgs. n°152/2006;* ***c5** Impianti di recupero dei rifiuti di cui all'art. 183 co. 1 lett. t) del D.Lgs. n°152/2006;* ***c6** Impianti di recupero di materiali inerti provenienti da attività di costruzione e demolizione* ***c7** Impianti di compostaggio di rifiuti* ***c9** Attività ordinarie di raccolta dei rifiuti e deposito temporaneo di rifiuti speciali*
Per gli edifici esistenti alla data di adozione RUE (28/03/2009) è possibile il cambio d'uso in:	*Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:*	**b2.7,** Pubblici esercizi **b4.2** Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
	Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	**e1** Attività ricettive alberghiere **e2** Attività ricettive extra alberghiere **e3** Campeggi e strutture ricettive all'area aperta;
	Il cambio d'uso è subordinato alla dismissione totale dell'attività esistente, alla bonifica del sito secondo le leggi vigenti in materia e ad uno studio di compatibilità della funzione ricettiva con il contesto; andranno considerati gli aspetti acustici e di sicurezza antincendio.	

2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:

MO, MS, RRC, RE, 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

Intervento diretto.
Nel caso di funzioni produttive, manifatturiere ed assimilabili ogni intervento è subordinato ad una valutazione di impatto ambientale.

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), con la piantumazione di essenze idonee ed approvate dal servizio competente.

Per l'insediamento degli usi ***c*** è necessaria un'autorizzazione che ne valuti la compatibilità con gli strumenti sovraordinati nonché verifichi gli impatti sull'ambiente circostante come richiesto dal PSC all'art. 4.9.

8. UNITÀ EDILIZIE ZAS/8A (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.	
1. USI PREVISTI.	
Funzione residenziale	**a1**, Residenza; limitatamente alla possibilità di realizzazione di un alloggio di custodia di Su non superiore a mq 100.
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b2.7,** Pubblici esercizi **b4.1** Studi professionali e piccoli uffici in genere **b4.2** Attività culturali prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano **b4.3** Attività culturali con effetti di disturbo sul contesto urbano **b4.5** Attività di parcheggio in sede propria
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	**e**
Funzioni agricole e attività connesse	**d**
2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:	
MO, MS, RE, NC, DR,	
3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Intervento diretto, con le seguenti modalità: Ut=0,30 mq.Su/mq.St Hmax=12,50 ml Distanza dalle strade e dai confini = 20 ml	

9. UNITÀ EDILIZIE ZAS/8B (ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICREATIVI) "IL PALAZZACCIO"	
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.	
1. USI PREVISTI.	
Funzione residenziale	**a1**, Residenza; limitatamente alla possibilità di realizzazione di un alloggio di custodia di Su non superiore a mq 100.
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b1** Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico **b3** Attività produttive integrabili nel contesto urbano **b4** Attività di servizio **b5** Servizi sociali di base
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	**e1** Attività ricettive alberghiere **e2** Attività ricettive extra alberghiere **e5** *Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B), appartamenti ammobiliati per uso turistico*

Funzioni agricole e attività connesse	**d3** Attività agrituristiche e per il turismo locale

2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:

MO, MS, RS, RRC, RE, NC

3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione avverrà previa redazione di un Piano di Riqualificazione.
Il Piano sarà soggetto al parere di conformità da parte degli Enti preposti alla verifica di compatibilità architettonica, ambientale e paesaggistica. L'eventuale capacità edificatoria aggiuntiva sarà definita e formalizzata in un Art. 18 LR n°20/2000 con successivo inserimento in POC della previsione.
Gli interventi si attuano con le seguenti modalità:
Ut = da definire in sede di piano di riqualificazione
Hmax = all'esistente per gli edifici da recuperare
Hmax = da definire in sede di piano di riqualificazione per le nuove costruzioni
Distanza dalle strade e dai confini = 20 ml
E' fatta salva la possibilità di attuare, con intervento diretto, solo opere di MS e RE sulle abitazioni esistenti.

10. UNITÀ EDILIZIA ZAS/9 (PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI PER LA PESCA SPORTIVA)

La suddetta area è destinata ad attività direzionali con possibilità di realizzare uffici, show rooms, una abitazione al servizio dell'attività, nonché esternamente, laghetto per la prova delle esche da pesca.

1. USI PREVISTI.

Funzione residenziale	**a1**, Residenza; limitatamente alla possibilità di realizzazione di un alloggio di custodia di Su non superiore a mq 100, da realizzarsi solo ed esclusivamente previa edificazione della superficie adibità presente nell'area.
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:	**b2.8** Magazzini e depositi autonomi **b4.1** Studi professionali e piccoli uffici in genere

2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:

NC

3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Intervento diretto convenzionato con le seguenti modalità:
Sc max=250 mq intesi una tantum e limitatamente alla superficie produttiva
Hmax = 8,00 ml
Distanza dalle strade e dai confini = nel rispetto delle norme vigenti in materia e di quelle indicate nella cartografia del PSC e del RUE.

4. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Nella convenzione va sottoscritto l'impegno a mantenere l'attività per almeno 10 anni e le modalità per la realizzazione del laghetto e della sua manutenzione. In sede di convenzione dovranno altresì essere individuate opere infrastrutturali da concordare con l'Amministrazione Comunale e che il soggetto attuatore dovrà realizzare nell'ambito urbano di San Martino in Argine.

11. UNITÀ EDILIZIA ZAS/10 (ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE E DISTRIBUZIONE DI PRODOTTI AD USO ALIMENTARE)

La suddetta area è destinata allo stoccaggio, lavorazione e distribuzione delle carni fresche e prodotti alimentari in genere.

1. USI PREVISTI.

Funzione residenziale	**a1**, Residenza; limitatamente alla possibilità di realizzazione di un alloggio di custodia di **Su** non superiore a **mq 100**.
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili	**b2.8** Magazzini e depositi autonomi **b3.3** Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
2. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:	
MO, MS, RE, DR, NC	con la possibilità di realizzare una **Su massima** di **300 mq**, oltre alla quota eventualmente riservata all'abitazione del custode
3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
Intervento diretto convenzionato.	
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).	
5. PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
Nella convenzione va sottoscritto l'impegno a mantenere l'attività per almeno 10 anni. In sede di convenzione dovranno altresì essere individuate opere infrastrutturali da concordare con l'Amministrazione Comunale e che il soggetto attuatore dovrà realizzare nell'ambito urbano di Marmorta.	

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 per quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 5.1 Art. 5.1.7 "*Particolari prescrizioni esecutive degli interventi*" e Art. *5.1.7 "Particolari prescrizioni esecutive degli interventi*

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 con un solo colore. 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., o per la presenza di elementi di cornice, o similari, in edifici esistenti.

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 può adottare un campionario dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici.

4. **Nel territorio rurale** le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista, fatta salva la deroga per l'installazione di cappotti esterni; non sono ammessi rivestimenti di altri materiali o finiture in 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 o altri materiali aventi la medesima rilevanza estetica. 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, NC** 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 o quanto previsto per i fabbricati tutelati al Capo 5). 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.
3. *Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tu*tela, 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.

   E' vietato sopraelevare la recinzione esistente con materiale precario, avvente pertanto rilevanza sulla pubblica incolumità.

3. *Nel territorio rurale* intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica, inferriata o altro similare, non zincato e di colore congruo al contesto rurale, di altezza non superiore a m.1,80 inglobata nella siepe, che ne mitighi l'impatto estetico. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Sono ammessi elementi verticali in muratura, sul fronte lungo strada o sul fronte principale se non limitrofo alla strada. In tali casi la recinzione sarà costituita da un muretto di altezza H= 0,40 ml con sovrastante rete metallica o altro materiale, comunque non zincato e di colore congruo al contesto ambientale-urbano ed idoneo per l'uso previso. 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).
4. Negli interventi di recupero degli edifici del territorio rurale con funzione abitativa è ammessa la realizzazione di recinzioni sul fronte strada di altezza massima pari a ml. 3, su muretto di altezza massima ml. 1,00 con sovrastante rete o barriera metallica non zincata, ed elementi puntuali a sostegno degli accessi di altezza massima pari a ml. 4,50, previa acquisizione del parere dell'Ente proprietario della strada e della documentazione richiesta dalla L.R. n°19/2008 per la tutela della pubblica incolumità ai fini sismici.

ART. 6.1.6 – IMPATTO VISIVO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ALL'ESTERNO DEGLI EDIFICI (ANTENNE, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, COLLETTORI SOLARI, CONDUTTURE)

IMPIANTI TECNOLOGICI E ANTENNE

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.

COLLETTORI SOLARI, TERMICI O FOTOVOLTAICI

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.

IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

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.
8. Per quanto riguarda l'installazione di condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria dovranno essere rispettate le norme acustiche specifiche (relative agli impianti) e i limiti acustici di zona; la collocazione delle unità esterne inoltre dovrà essere tale da non arrecare disturbo in relazione alla direzione e diffusione dei flussi d'aria generati che non dovranno pertanto investire aperture destinate alla ventilazione di locali.
9. Al fine di perseguire una corretta prevenzione e controllo della legionellosi, tutti gli impianti idro-sanitari e di condizionamento dovranno comunque essere progettati nel rispetto dei requisiti di cui al capitolo 3.1 della delibera G.R. 1115 del 21.07.08, "*Approvazione Linee Guida regionali per la sorveglianza e il controllo della legionellosi*".

ART. 6.1.7 – VETRINE E SERRANDE

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere con modifica di forme costituisce intervento di **RE** soggetto a S.C.I.A.Con la S.C.I.A. 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. 6.1.8 – INDIRIZZI PROGETTUALI PER IL CONTROLLO DELLA NIDIFICAZIONE DI PICCIONI

1. Per tutte le nuove costruzioni residenziali, le ricostruzioni e ristrutturazioni di quelle esistenti, con particolare riferimento al centro storico e agli ambiti urbani consolidati, dovranno essere adottate idonee soluzioni architettoniche e costruttive, o comunque di opportuni dissuasori, che possano consentire la limitazione delle aree di posa e nidificazione di colonie di piccioni., conformemente alle disposizioni o disciplina speciale di cui la *L. R. n. 16 del 27/7/2007*.

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, definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 "Distanze" voce ***42*** *aggiornata con DGR 994/2014*
   - **D2** = distanza dal confine di una strada o da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico. definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 "Distanze" voce ***43*** *aggiornata con DGR 994/2014*
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 DEL FABBRICATO DAL CONFINE DI PROPRIETÀ PRIVATO (D1)

1. Negli interventi **MO, MS, RRC, RS, RE**

   - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento)

2. Negli interventi di **RE**:

   - D1 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

3. Negli interventi di **NC, RE** 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 **RE,** 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 DEL FABBRICATO DAL CONFINE DI 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, RE** di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

   - m. 10 per le strade urbane di quartiere, ubicate all'interno dell'ambito del RUE, SP che attraversano il centro abitato del Capoluogo e delle frazioni, via Podgora, via Montegrappa, e altre vie riconosciute tali da apposito regolamento comunale;

   - m. 7,5 per le strade urbane locali, ubicate all'interno del centro abitato se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;

   - m. 5 per le altre strade urbane locali, ubicate all'interno del centro abitato se aventi una larghezza complessiva inferiore a m. 7,00.

   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), 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. **La distanza fra due edifici (o distacco)** è definita nell'Allegato "A" di cui alla DAL n°279/2010 "Distanze" voce ***44*** *aggiornata con DGR 994/2014.*

3. La distanza minima fra due edifici non aventi pareti antistanti è di m. 3,00.

4. 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. All'interno della medesima unità edilizia, fra la parete finestrata dell'edificio principale e un edificio accessorio pertinenziale di altezza H inferiore a 3,00 m. è ammessa una distanza minima di ml. 3,00.

5. Negli interventi **MO, MS, RRC, RS,** (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate) da attuarsi nel Centro Storico o per i fabbricati vincolati con categoria di intervento A1:

   - si rinvia ai limiti inderogabili di cui all'art. 9 co.1 DM 1444/1968

6. Negli interventi di **NC, RE:**

   - si rinvia ai limiti inderogabili di cui all'art. 9 co.2 e 3 DM 1444/1968

7. Negli interventi di **NC, RE** in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al punto 6e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

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

9. Nei casi di cui ai comma 6 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.

10. Nel caso di cavedii o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a m.5,00.

11. 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 del RUE (28/03/2009) 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.

4. Si dovrà comunque tenere conto del rispetto dei requisiti igienico sanitari quando la riduzione delle suddette distanze può andare ad incidere negativamente su di essi (es. in caso che ciò comporti la riduzione di fasce di salvaguardia a mitigazione di Inquinamento acustico o atmosferico, o un ombreggiamento degli edifici che possa incidere sul parametri di illuminazione, o in presenza di impianti che possono essere fonte di problematiche acustiche, ecc).

5. **Per edifici di nuova costruzione,** con una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e s.m.i. **e nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti si rinvia alle deroghe previste dall'art. 14 co.6 e 7 del Dlgs. n 102 del 04/07/2014 e dall'art. 11 co. 2 della L.R. n°15/2013**

6. Occorre tenere in conto distanze maggiori derivanti dal calcolo strutturale, con particolare riguardo agli edifici contigui (giunto sismico), in riferimento alle norme tecniche per le costruzioni emanate ai sensi della ex legge n°64/74 s.m.i..

7. **In attuazione dei disposti** dell'articolo 7ter co. 3bis e 3ter della LR 20/2000 sono ammesse le seguenti **deroghe al DM 1444/68**, in particolare:

   a) **gli edifici esistenti**, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra

trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente possono essere **demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti**, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale descritti all'art. 2.6 del PSC.

b) nel caso di interventi riconosciuti come "**incentivi volumetrici**" da realizzare negli ambiti disciplinati al **Capo 5.2** e **Capo 5.5** (territorio consolidato residenziale e produttivo), le deroghe sotto specificate sono ammesse solo qualora l'intero edificio post-opera raggiunga determinati requisiti di prestazione energetica ed in particolare:

- se realizzati per mezzo della **sopraelevazione dell'edificio originario**, è ammessa la deroga agli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/1968;

- se realizzati per mezzo di **ampliamento fuori sagoma** dell'edificio originario è ammessa la deroga agli articoli 7, 8 del DM 1444/1968 fatto salvo comunque il rispetto delle distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.

8. **Per interventi di NC all'interno dei lotti edificati degli ambiti consolidati** all'interno dei centri abitati è ammessa la costruzione in allineamento all'edificio esistente, fatto salvo comunque il rispetto delle distanza minima dal confine anche stradale di 5 mt. per edifici aventi altezza H minore o uguale di 10 metri, e 10 mt. dalle pareti finestrate.

CAPO 6.3 – AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA (NULLAOSTA)

ART. 6.3.1 – INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA (NULLAOSTA)

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 comma 7;
   - tinteggiatura delle facciate, nel caso di interventi soggetti a titolo abilitativo per i quali non sia già stato specificato nel titolo stesso o modifica della tinteggiatura esistente, nel solo caso di edifici tutelati;
   - insegne e mezzi pubblicitari ai sensi dell'art. 6.3.4 e conformemente all'ALLEGATO G art. 11;
   - targhe, nei casi previsti dall'art.6.3.5;
   - cancelletti e inferriate ai sensi dell'art. 6.3.6 comma 2;
   - bacheche e vetrinette ai sensi dell'art. 6.3.7;
   - erogatori automatici di prodotti o servizi ai sensi dell'art. 5.1.7 (Vetrine e accessi dei negozi).
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 applica le disposizioni previste dalla L. 241/90 in merito al procedimento amministrativo ed acquisisce nei termini e con le modalità di legge, il parere della CQAP o Enti Terzi.
4. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di trenta 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. Elementi di copertura mobile di spazi aperti sono classificati elementi d'arredo ai sensi dell'art. 1.5.18 delle presenti norme.
2. Le tende esterne sono destinate a proteggere dal sole e devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno, a regola dell'arte nel rispetto della normativa vigente in merito alla pubblica incolumità.
3. 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.
4. Le tende protese su spazio pubblico devono avere un' altezza della struttura metallica dal suolo non inferiore a ml. 2,00. La 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.
5. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.
6. 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.
7. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili. funi, pali; ecc.
8. Solo nel caso di edifici collocati nel centro storico ed edifici tutelati l'installazione o modifica di tende e frangisole è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 6.3.1. Nelle facciate ove sono già presenti tende autorizzate le ulteriori tende devono armonizzarsi per materiale e colore a quelle preesistenti.
9. L'autorizzazione rilasciata all'amministratore di un condominio è valida per tutte le unità immobiliari.

ART. 6.3.4 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

1. Le insegne e mezzi pubblicitari sono classificati elementi di servizio ai sensi dell'art. 1.5.18 delle presenti norme.

2. I mezzi pubblicitari sono definiti dall'art.47 del D.P.R. 495 del 16/12/1992 e si richiama quanto disciplinato Regolamento degli impianti pubblicitari.
3. Nei centri abitati, 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.
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. Sono ammesse vetrofanie sulle specchiature trasparenti dell'esercizio.
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 al Regolamento impianti pubblicitari, 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 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.
21. Per l'installazione di striscioni pubblicitari da esporre per una durata inferiore a 10 giorni. e di superficie minore o uguale a 2 mq occorre depositare la documentazione per presa d'atto da parte dello Sportello Unico unitamente al versamento del canone pubblicitario, fatto salvo il rilascio di nullaosta Tecnico e il rispetto di tutte le prescrizioni previste ai sensi dell'art. 23 C.d.S. e Art. 51 co. 10 – Art. 53 Regolamento C.d.S. e regolamento vigente per la disciplina della pubblicità sulle strade da parte dalla Città Metropolitana di Bologna.
22. Si rinvia alla normativa sovraordinata in tema di prevenzione inquinamento luminoso di cui alla L.R. n°19/2003 e D.G.R. n°1688/2013 e s.m.i. e di disciplina degli impianti pubblicitari pertinente al Codice della Strada e regolamenti propri dell'Ente proprietario della strada.

ART. 6.3.5 –TARGHE

1. Le targhe sono classificati elementi di servizio ai sensi dell'art. 1.5.18 delle presenti norme.
2. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente di norma apposte per indicare l'accesso a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
3. Dette targhe non potranno avere una dimensione superiore a ml. 0,20 x 0,30 ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici particolari quali lesene, colonne ecc.
4. 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 larghezza non superiore a ml. 0,35.
5. Conformemente alle disposizioni relative all'imposta comunale sulla pubblicità ai sensi dell' art. 7 co. 2 e art.17 D.Lgs. n°507/1993 s.m.i. non è soggetta al rilascio di autorizzazione amministrativa, purché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti:
    a. l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a 300 cm^2
    b. l'installazione di targhe, la cui esposizione sia obbligatoria per disposizione di legge, se aventi dimensioni inferiori a 500 cm^2
6. Per targhe di dimensioni superiori a quelle massime indicate ai commi precedenti si applicano le disposizioni previste per le insegne.

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. DEFINIZIONI

a) Può essere realizzato **un** pergolato e **un** "gazebo" **per corte**, esclusivamente costituito da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento facilmente rimovibile (previo smontaggio e non per demolizione).

b) Esclusivamente per l'esercizio dell'attività faunistico-venatoria (es. osservatori e di richiamo) è ammessa la realizzazione di elementi di modeste dimensioni in materiali naturali e di facile rimozione.

Si richiama la normativa sovraordinata vigente in materia di beni ambientali D. lgs 42/2004 e DPR 139/2010.

c) E' ammessa l'installazione di box di ricovero e custodia animali d'affezione conformi alla disciplina di cui la DGR 353/2013 Allegato A esclusivamente per la detenzione di animali d'affezione.

2. SUPERFICI MASSIME E ALTEZZE GAZEBO E PERGOLATI

I suddetti manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- i gazebo avere dimensione massima 20 mq
- i pergolati avere dimensione massima 30 mq
- 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, così come disciplinato dalla DGR 687/2011 s.m.i.;
- devono essere realizzati affinché non sia deturpato il decoro dell'edificio.

Nel caso di pergolati di dimensioni superiori a **30 mq**, non essendo più elementi di arredo, occorre depositare Segnalazione Certificata di Inizio attività secondo il disposto della L.R..15/2013 s.m.i.

3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I PERGOLATI

a) 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 adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli permeabili e simili;
- sui pergolati non è ammessa alcuna copertura impermeabile anche se facilmente removibile;
- e' consentita la copertura di pergolati esclusivamente nei casi in cui essi costituiscano anche struttura di sostegno di pannelli solari termici o fotovoltaici per tutta la superficie del pergolato **nella misura massima di 80 mq per corte**; in tal caso il pannello solare termico 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…).

b) Il pergolato se coperto da pannello fotovoltaico o solare termico e se realizzato ad una distanza minore di 3 metri, come previsto dal Codice Civile dai confini di proprietà deve essere conseguito obbligatoriamente un accordo con il confinante.

c) Il pergolato se coperto da pannello fotovoltaico o solare termico (nella misura minima prescritta) deve essere dotato di canale di gronda e pluviali quest'ultimi possibilmente raccordati al sistema fognario.

d) Il pergolato, se coperto da pannello fotovoltaico o solare termico, non può essere realizzato in ambito di Centro Storico.

e) Nel caso in cui la superficie del pergolato a sostegno del pannello fotovoltaico o solare termico superi i 80 mq è previsto la presentazione di una permesso di costruire non rientrando più negli interventi di edilizia libera. Tale superficie non si configura né come Superfici Utile né come accessoria fino ad un massimo di 80 mq.

f) In tutti i casi di realizzazione di pergolati di pannello fotovoltaico o solare termico si fa obbligo al soggetto richiedente di presentare atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna a smantellare l'impianto e il pergolato di sostegno all'atto qualora ne venga meno il suo funzionamento; inoltre si deve provvedere all'inserimento di ooportune opere di mitigazione ambientale.

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I GAZEBO

Fino alla emanazione di disposizioni sovraordinate, si qualifica gazebo una struttura esigua e leggera, facilmente amovibile, con sovrastante teli di copertura anche impermeabili, che funge da elemento d'arredo e riparo estivo.

5. CASETTE AMOVIBILI PER RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO

a) 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, in numero massimo di un manufatto per ogni unità immobiliare dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- altezza alla gronda = ml.2.10 misurata dall'intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura;
- superficie in pianta (sedime) massima = mq. 6;
- struttura amovibile.

b) E' preferibile l'installazione di casette in legno in posizione non visibile dagli spazi pubblici.

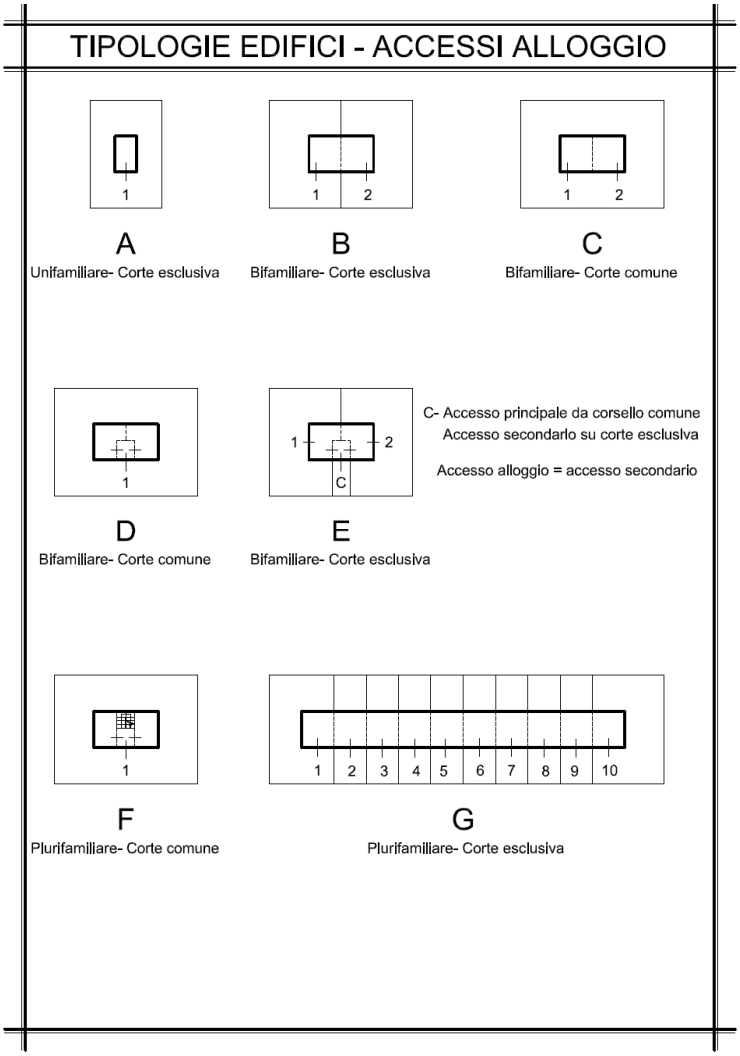
c) Si prevede che tali strutture possano essere installate, in relazione alla tipologia di edificio, sulle corti di pertinenza, nella misura massima di una casetta per ogni alloggio, sempre che lo stesso abbia diretto accesso all'area di pertinenza.

d) 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;**

e) 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 casistiche più comuni, si rimanda seguente schema ed elaborato grafico

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



6. LOCALIZZAZIONE INTERVENTI

a) Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi precedenti, con superfici superiori ai limiti in essi stabiliti, 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.

b) 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. TETTI VERDI:

La realizzazione di coperture dotate di sistemi che utilizzano specie vegetali per esigenze specifiche dovranno essere realizzate previo parere del Servizio Politiche Ambientali.

ART. 6.3.10 – MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI

1. Sono i manufatti disciplinati all'art. 7 della L.R. n°15/2013 s.m.i. ed interpretazione autentica resa all'art. 44 della L.R. n°17 del 18/07/2014.
2. L'installazione di tali manufatti è disposta all'art. 7 co. 2 della L.R. n°15/2013.

PARTE VII

COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

CAPO 7.1 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI

Per i PUA trova applicazione la disciplina di cui all'art. 31 delle L.R. n°20/2000 s.m.i.

ART. 7.1.1 –DOCUMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi, salvo i Piani di Riconversione o 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, fatta salva l'eventuale emanazione di atto di coordinamento tecnico regionale o statale di disciplina della documentazione minima :

   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 il parere di compatibilità alla normativa antisismica ai sensi della L.R. n°19/2008,

3. 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 in ordine alle analisi di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione su cui si devono basare gli strumenti urbanistici.

4. 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.

5. 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. Il Responsabile del Procedimento si attiva nel merito secondo le procedure individuate dalla L. n°241/90 s.m.i. e dalla disciplina delle norme vigenti quivi richiamate

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. **e fare specifico riferimento all' Allegato C del presente RUE**.

9. <u>RELAZIONE DI ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE IN CUI SI INSERISCE IL PIANO.</u>

Allegare una relazione che contenga un'analisi degli elementi favorevoli e sfavorevoli l'insediamento, delle eventuali fonti di inquinamento, una valutazione sull'orientamento degli edifici e sugli aspetti relativi all'esposizione solare e ai venti dominanti, ai fini non solo della ventilazione ed illuminazione naturale degli ambienti ma anche degli aspetti energetici; in proposito, l'applicazione dei requisiti cogenti della famiglia 6 (in particolare 6.4) alle singole edificazioni potrà essere tanto più efficace quanto più se ne sia tenuto conto nella fase di impostazione generale del piano in cui si inseriscono.

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, ai sensi della L.R. n°15/2001 con le modalità previste dalla Delibera di Giunta Regionale n° 673/2004.

ART. 7.1.3 – DOMANDA E PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEI PUA DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Si rimanda alle disposizioni di cui alla L.R. n°20/2000 s.m.i. e relativo allegato e ulteriori norme sovraordinate.
2. Si rimanda alla disciplina del procedimento amministrativo di cui alla L. n°241/90 s.m.i.

ART. 7.1.4 – PROCEDURA DI VALUTAZIONE PER I PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. Si rimanda alle disposizioni di cui alla L.R. n°20/2000 s.m.i. e relativo allegato e ulteriori norme sovraordinate.
2. Si rimanda alla disciplina del procedimento amministrativo di cui alla L. n°241/90 s.m.i.

ART. 7.1.5 – APPROVAZIONE E VALIDITÀ DEI PUA

1. Si rimanda alle disposizioni di cui alla L.R. n°20/2000 s.m.i. e relativo allegato e ulteriori norme sovraordinate.

ART. 7.1.6 – PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI: DOCUMENTI E PROCEDURA DI VALUTAZIONE E DI APPROVAZIONE

1. Si rimanda alle disposizioni di cui alla L.R. n°20/2000 s.m.i. e relativo allegato e ulteriori norme sovraordinate.
2. Si rimanda alla disciplina del procedimento amministrativo di cui alla L. n°241/90 s.m.i.

ART. 7.1.7 - PIANI DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'AZIENDA AGRICOLA (PRA)

1. I Piani di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (P.R.A.) devono essere redatti conformemente alle disposizioni delle normative specifiche in materia, con riferimento alla modulistica predisposta dalla Città Metropolitana di Bologna, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n°20/2000 s.m.i. e norme di attuazione P.T.C.P. di Bologna approvato con delibera del Consiglio Provinciale n° 19 del 30/03/2004 e successive varianti.
2. Si rinvia alla disciplina del procedimento amministrativo di cui alla L. n°241/90 s.m.i.
3. Il procedimento di verifica del PRA può essere demandato alla Città Metropolitana di Bologna o ad altro organo competente a mezzo di apposita convenzione.

ART. 7.1.8 – DEFINIZIONE DEI CONTENUTI PER TITOLI AD INTERVENIRE

Si rinvia alla Sezione 3 Allegato B *"Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi"* della D.A.L. n°279 del 04/02/2010 e s.m.i.

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

ART. 7.2.1 – VALUTAZIONE PREVENTIVA

1. La valutazione preventiva può essere richiesta da chi abbia titolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L.R. n°15/2013 s.m.i., che qui si intende richiamato.
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. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento, che dovrà avvenire contestualmente alla presentazione, di una somma forfettaria per le spese istruttorie ai sensi dell'art. 16 comma 4 L.R. 31/02 determinate in **Euro 100,00** per interventi relativi ad un massimo di 4 unità immobiliari, per tutti gli altri interventi la somma da corrispondere è pari a Euro 400,00, fatta salva la gratuità di cui all'art. 5.1.7 delle presenti norme e fatta salva l'emanazione di criteri imposti da normative sovraordinate. Con ulteriore atto deliberato della Giunta comunale tali importi potranno essere modificati ed aggiornati periodicamente.

ART. 7.2.2 – RILASCIO E VALIDITÀ DELLA VALUTAZIONE PREVENTIVA

1. Si richiamano le procedure individuate dalla L. n°241/90 s.m.i. in merito allo svolgimento del procedimento istruttorio nei termini indicati dall'art. 21 delle L.r. n°15/2013 s.m.i.

ART. 7.2.3 – PRE-PARERE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

1. Chiunque abbia titolo ad eseguire un intervento può richiedere al SUE l'acquisizione di un parere preventivo (o pre-parere) alla 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 (per fabbricati vicolati ai sensi del DL 42/2004) o in scala 1:100 (per gli edifici tutelati ai sensi del presente regolamento), 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. Si richiamano le procedure individuate dalla L. n°241/90 s.m.i. in merito allo svolgimento del procedimento istruttorio.
2. Il pre-parere può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni esplicitate nel pre-parere stesso, o contrario con motivazioni.
3. 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.
4. 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. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 s.m.i.
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. 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. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 s.m.i. e atti di coordinamento tecnico regionale.
2. Si rinvia alla Sezione 2 Allegato B *"Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi"* della D.A.L. n°279 del 04/02/2010 e s.m.i.

ART. 7.3.3 - CONTROLLO SUI PROGETTI

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 s.m.i. e atti di coordinamento tecnico regionale.

ART. 7.3.4– RILASCIO O DINIEGO

1. Si rinvia alle disposizioni di cui ~~alla~~ all'art. 18 L.R. n°15/2013 s.m.i. e atti di coordinamento tecnico regionale, e ai procedimenti disciplinati dalla legge n°241/90.
2. 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. 7.3.5- CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 s.m.i. e D.A.L. n°279/2010 e s.m.i., e atti di coordinamento tecnico regionale.
2. Si rinvia alla Sezione 2 Allegato B *"Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi"* della D.A.L. n°279 del 04/02/2010 e s.m.i.

ART. 7.3.6- CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo ai sensi dell'art. 29 della L.R. n°15/2013 s.m.i.
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. 7.3.7– PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga è disciplinato all'art. 20 della L.R. n°15/2013 s.m.i., al quale si fa espresso riferimento.
2. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004.

ART. 7.3.8- DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Si rimanda alla disciplina propria del permesso di costruire dettata dalle norme vigenti in materia.

ART. 7.3.9- PUBBLICITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Si rimanda alla disciplina propria del permesso di costruire dettata dalle norme vigenti in materia, con particolare riferimento alle disposizioni previste per la pubblicità integrativa dell'efficacia.
2. Si richiamano inoltre le disposizioni previste dalla lettura coordinata dell'art. 27 L.R. n°15/2013 e art. 22 legge n°241/90 s.m.i. in materia di accesso agli atti.

ART. 7.3.10–RICHIESTA DI RIESAME

1. Si richiamano le disposizioni previste dall'art. 27 L.R. n°15/2013.
2. Il procedimento di riesame prevede un nuovo procedimento istruttorio conforme al primo rilascio, da esplicarsi nei termini previsti dalla L.n°241/90 s.m.i.

ART. 7.3.11– PROROGA DEI TERMINI

1. Si richiamano le disposizioni previste dall'art. 19 L.R. n°15/2013.

CAPO 7.4 –SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ E PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA

ART. 7.4.1 - INTERVENTI SOGGETTI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) - PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA (PAS)

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 s.m.i.
2. Si rinvia alle disposizioni di cui all' art. 10 L.R. n°15/2013 s.m.i. per procedure abilitative speciali con riferimento all'attività di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili procedura abilitativa semplificata (P.A.S.).
3. Per quanto attiene disciplina procedurale e di controllo della P.A.S. si rimanda ai disposti di competenza degli Enti sovraordinati con particolare riferimento a quanto indicato dall'art. 6 del Decreto legislativo, n. 28 del 2011 e parargrafi 11 e 12 delle linee guida emanate con DM 10/09/2010.

ART. 7.4.2 –DOCUMENTI E PROCEDURA

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 s.m.i. e atti di coordinamento tecnico regionale.
2. Si rinvia alla Sezione 1 Allegato B *"Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi"* della D.A.L. n°279 del 04/02/2010 e s.m.i.

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. 1.5.17, gli elaborati di rilievo e di progetto sono quelli di cui ai commi precedenti 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.

    a) 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;

    b) 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.);

    c) 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.

    d) 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;

    e) 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;

    f) 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.

ART. 7.4.4 – DURATA DEI TERMINI, PROROGA E DECADENZA

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 s.m.i. e atti di coordinamento tecnico regionale.

CAPO 7.5 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

ART. 7.5.1 – INTERVENTI NON SOGGETTI A TITOLI ABILITATIVI

1) Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 s.m.i. e atti di coordinamento tecnico regionale.

ART. 7.5.2 – INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE PREVENTIVA

1) Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 s.m.i. e atti di coordinamento tecnico regionale.

ART. 7.5.3 – ADEGUAMENTO NORMATIVO

1) Nel caso di variazioni derivanti da leggi sovraordinate, da atti Provinciali o Regionali, aventi ripercussioni sulla normativa urbanistica ed edilizia comunale, il presente documento potrà essere modificato, recependole, previa Determina Dirigenziale, con approvazione da parte dell' Amministrazione Comunale.

CAPO 7.6 – ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 7.6.1 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 s.m.i. e atti di coordinamento tecnico regionale, nonché all'art. 12 della L.R. n°11/2010 *"Disposizioni per la promozione della legalità e della semplificazione nel settore edile e delle costruzioni a committenza pubblica e privata"*

ART. 7.6.2 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Si rinvia alle disposizioni di cui al DPR 380/2001, alla L.R. n°23/2004 s.m.i. nonché alla L.R. n°19/2008
2. Il permesso di costruire, ovvero la **S.C.I.A.**, 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 **S.C.I.A.**.
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. E' fatta salva l'occupazione di suolo pubblico per l'esecuzione di opere di cui all'art. 6.1.1. co. 4 delle presenti norme (*intervento urgente*) o per l'ottemperanza di ordinanze indifferibili ed urgenti a tutela della pubblica incolumità, per il tempo necessario alla rimozione del pericolo, e comunque per una duranta non superiore a tre giorni.
8. 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.
9. 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.
10. In caso di demolizione (in particolare per vecchi edifici e nel centro storico), vige l'obbligo di effettuare operazioni di disinfestazione per limitare la diffusione di animali molesti (es. ratti).

ART. 7.6.4 – VARIANTI A TITOLI ABILITATIVI IN CORSO DI VALIDITA'

1. Si rinvia alle disposizioni di cui al DPR 380/2001 per quanto non disciplinato o non espressamente disapplicato da norme regionali, alla L.R. n°23/2004 s.m.i. nonché alla L.R. n°15/2013.

ART. 7.6.5 - VARIAZIONI MINORI IN CORSO D'OPERA

1. Si rinvia alle disposizioni di cui al DPR 380/2001 per quanto non disciplinato o non espressamente disapplicato da norme regionali, alla L.R. n°23/2004 s.m.i. nonché alla L.R. n°19/2008

CAPO 7.7 – CONCLUSIONE DELLE OPERE

ART. 7.7.1 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

Articolo abrogato dalla L.R. n°28/2013.

ART. 7.7.2 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITA'

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 e al DPR 380/2001 per quanto non disciplinato o non espressamente disapplicato da norme regionali.

ART. 7.7.3 - VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 e al DPR 380/2001 per quanto non disciplinato o non espressamente disapplicato da norme regionali.
2. Si richiamano la Delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 26/07/2014 emessa a seguito dell'entrata in vigore dell'atto di coordinamento tecnico emesso con D.G.R. n°76/2014.

ART. 7.7.4 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 e al DPR 380/2001 per quanto non disciplinato o non espressamente disapplicato da norme regionali.
2. 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 e s.m.i. (Art. 24 e 25 DPR 380/2001)

ART. 7.7.5 - ATTESTAZIONE DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ SULLA BASE DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 e al DPR 380/2001 per quanto non disciplinato o non espressamente disapplicato da norme regionali.
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. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 19bis L.R. n°23/2004 e al DPR 380/2001 per quanto non disciplinato o non espressamente disapplicato da norme regionali.
2. 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 S.C.I.A. E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o la **S.C.I.A.** 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 **S.C.I.A.** 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 **S.C.I.A.** 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 **S.C.I.A.** 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. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2013 e al DPR 380/2001 per quanto non disciplinato o non espressamente disapplicato da norme regionali.

ART. 7.8.5 - RICHIESTA IN SANATORIA

1. Si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 17 e 17bis L.R. n°23/2004 e al DPR 380/2001 per quanto non disciplinato o non espressamente disapplicato da norme regionali.

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 Regolamento di igiene, viene ordinata la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUE e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

   a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;

   b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);

   c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;

   d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;

   e) mancata disponibilità di acqua potabile;

f) assenza di servizi igienici;

g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

4. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e D.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. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art.10 L.R. n°15/2013 e al DPR 380/2001 per quanto non disciplinato o non espressamente disapplicato da norme regionali.

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

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2001 e atti conseguenti

ART. 7.8.12 – DOCUMENTAZIONE DI PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO (DPIA)

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°15/2001 e atti conseguenti

ART. 7.8.13– REQUISITI E DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E RISPARMIO ENERGETICO NEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA.

1. Si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. n°19/2003 "*Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento luminoso e di risparmio energetico*" e atti conseguenti

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. Si rinvia alle disposizioni vigenti di cui il D.Lgs 152/2006 e s.m.i., "*Norme in materia ambientale"*

ART. 7.8.15. REQUISITI DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE E PROCEDURE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. Si rinvia alle disposizioni vigenti del **sistema di certificazione energetica degli edifici della Regione Emilia Romagna**, previsto dal Piano energetico regionale e dalla Delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 4 marzo 2008 (Dal 156/2008), "*Atto di Indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione degli edifici*", che dà attuazione alla Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico nell'edilizia e alla Direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia

ART. 7.8.16. AREE PER LA RACCOLTA E LA GESTIONE DEI RIFIUTI URBANI

1. Si rinvia alla specifica normativa di settore vigente in materia.

ART. 7.8.17 – LEGIONELLOSI

1. Nella progettazione di impianti idro-sanitari e di condizionamento, al fine di prevenire la patologia della legionellosi, occorre attenersi a quanto indicato al capitolo **3.1** "*Indicazioni per la progettazione e realizzazione di nuovi impianti"* della DGR n. 1115 del 21.07.08 "*Approvazione delle Linee Guida regionali per la sorveglianza e il controllo della legionellosi*."

ART. 7.8.18 - RISPARMIO E RIUTILIZZO DELLE RISORSE IDRICHE:

1. Si rinvia alle disposizioni vigenti di cui il D.Lgs 152/2006 e s.m.i., "*Norme in materia ambientale"*

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 Segnalazione Certificata 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. Si dispone l'utilizzo della modulistica unificata ai sensi della D.G.R. n°993 del 07/07/2014 *"Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere A) E B), e comma 5, LR 15/2013)"*.
2. Per procedimenti per i quali non è prevista modulistica unificata regionale è obbligatorio l'utilizzo di moduli predisposti dal SUE/SUAP.

APPENDICE A
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONI

Art. 29 co. 4 LR n°20 del 24/03/2000 e s.m.i.

INDICE

PARTE I DISCIPLINA GENERALE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE 168

Art. 1 -Contributo di costruzione 168

Art. 2 – Riduzione ed esonero del contributo di costruzione 168

Art. 3 –Rateizzazione del contributo di costruzione 168

ONERI DI URBANIZZAZIONE 169

Art.4. Esonero e riduzione degli oneri di urbanizzazione 169

COSTO DI COSTRUZIONE 170

Art.5– Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, di servizio e agricole 170

Art.6– Riduzione del contributo del Costo di Costruzione 170

MODULO A 171

PARTE II MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI 172

Art.1. Monetizzazione delle aree da adibirsi a parcheggi di urbanizzazione primaria P1 e verde pubblico (V e VS) – Art. 4.1.9 RUE 172

PARTE I

DISCIPLINA GENERALE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 1 -Contributo di costruzione

Si rimanda a : Artt. 16 e 19 DPR 380/2001, artt. 30 e 31 L.R. 15/2013

I magazzini, depositi autonomi, rimesse per autotrasporti verrà applicata la medesima metodologia di calcolo utilizzata per i laboratori in funzione della superficie (inferiore o superiore a 200 mq).

Art. 2 – Riduzione ed esonero del contributo di costruzione

Si rimanda a : Art. 17 DPR 380/2001, art. 32 L.R. 15/2013

Per le pensiline componenti degli impianti di distribuzione carburanti di cui all'art. 4.3.5 delle NTA non è dovuto il versamento del contributo di costruzione.

Art. 3 –Rateizzazione del contributo di costruzione

1) E' consentita la possibilità di rateizzate il contributo di costruzione quando l'intervento è riconducibile a Permesso di Costruire o SCIA, per importi superiori a 5.000 euro. Quando ne ricorrano le condizioni, la rateizzazione non richiede autorizzazione o concessione da parte di organi dell'amministrazione comunale. I titolari del Permesso di Costruire, qualora intendano effettuare il pagamento rateizzato, dovranno presentare al momento del ritiro del titolo abilitativo idonea garanzia fideiussoria. I titolari della SCIA qualora intendano effettuare il pagamento rateizzato, dovranno presentare idonea garanzia fidejussoria al momento della presentazione del titolo abilitativo. L'importo della fidejussione, dovrà garantire la seconda e terza rata, maggiorate del 40% a copertura di eventuali mancati pagamenti, secondo i termini stabiliti dal successivo art.6.

2) Si specifica inoltre che il 'Fidejussore', possa essere rappresentato oltre che da un istituto bancario, anche da una primaria compagnia assicurativa. Quest'ultima verrà valutata a discrezione dell'amministrazione comunale che potrà valutare di chiedere specifiche referenze; le garanzie fidejussorie, dovranno possedere i requisiti minimi di seguito riportati:

   - **Fidejussore**: banca o primaria compagnia assicurativa;
   - **Beneficiario:** Comune di Molinella (BO);
   - **Oggetto:** deve essere specificato chiaramente l'oggetto della garanzia e per quale importo (in riferimento al contributo da incassare, ovvero al valore degli adempimenti previsti nella Convenzione urbanistica);
   - **Durata:** la polizza deve rimanere valida fino a quando il Comune non restituisce l'originale della polizza o effettua una dichiarazione scritta di liberazione dall'obbligo. E'escluso qualsiasi svincolo automatico;
   - **Esclusione di svincolo automatico:** dovrà essere indicata l'espressa rinuncia del fideiussore ad avvalersi del disposto dell'art.1957 del Codice Civile;
   - **Escussione della polizza:** in caso di escussione della polizza, il pagamento deve essere a semplice richiesta del Comune entro 15 giorni dalla medesima richiesta. Inoltre il fidejussore non deve godere del beneficio della preventiva escussione del contraente di cui all'art. 1944 CC;

3) Le rateizzazioni dovranno avvenire secondo le seguenti modalità :

   a) 1^ rata pari al 50% del contributo di costruzione è da versarsi al ritiro del permesso di costruire oppure alla presentazione della SCIA;
   b) 2^ rata pari al 40% del contributo di costruzione è da versarsi entro 12 mesi dal ritiro del permesso di costruire oppure entro 12 mesi dalla presentazione della SCIA;

c) 3^ rata pari al 10% del contributo di costruzione è da versarsi alla comunicazione di fine lavori e comunque non oltre 36 mesi dal rilascio del permesso di costruire oppure alla comunicazione di fine lavori e comunque non oltre 36 mesi dalla presentazione della SCIA.

4) Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta le sanzioni previste dall'art. 20 L.R. 23/2004.

5) Il contributo di costruzione può essere restituito senza gli interessi legali all'intestatario del titolo edilizio abilitativo o suo avente causa, secondo le tempistiche e le modalità convenute dall'Amministrazione Comunale, a condizione che:

-pervenga richiesta scritta nei termini di legge all'Amministrazione Comunale dall'avente titolo o avente causa;

-il titolo edilizio abilitativo sia decaduto o non si sia perfezionato mediante il ritiro;

-l'intestatario o avente causa non intervenga/non sia intervenuto a costruire;

Qualora, in sede di contraddittorio, si verificassero errori materiali di computo di superfici o volumi, si procederà a conguagliare, in positivo o negativo, l'importo di oneri già versati.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Si rimanda a : Artt. 16 e 19 DPR 380/2001, art. 30 L.R. 15/2013, Del. Cons. Regionale n. 849/98 e 850/98 comprensive delle tabelle entità degli oneri in attuazione alla delibera 850/98.

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Comune di Molinella è stato individuato come Comune di 4^ (quarta) classe con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 17 Dicembre 2007.

Art.4. Esonero e riduzione degli oneri di urbanizzazione

1. Fatti salvi i casi d'intervento di esonero del contributo di costruzione indicati nell'art. 3 PARTE I, l'onere di urbanizzazione è ridotto nei seguenti casi:

a) Secondo quanto disposto dal Consiglio regionale, il Comune, con apposito provvedimento di Consiglio Comunale, può applicare riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché ulteriori eventuali incentivi per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate.

b) Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque realizzate con tecnologie alternative non inquinanti, verrà applicata una riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2).

c) Per gli interventi di edilizia residenziale che portino alla realizzazione di edifici a basso consumo energetico classificati ai sensi dei D.Lgs. 192/05 e 311/06 in CLASSE A , gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 sono ridotti del 20%.

d) Per gli interventi relativi a residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 sono ridotti del 50%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri della Tabella "A" , mentre per quelli relativi a strutture socio assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli della Tabella "B".

e) Per gli insediamenti relativi a centri produttivi commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 sono ridotte al 50%.

f) Per gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989 n. 236, verrà applicata una riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria U2.

g) Per gli interventi da realizzarsi in zona artigianale relativi ad attività inquadrate in tabella "B" quali: artigianato di servizio, depositi, officine meccaniche, rimesse per autotrasportatori, magazzini in genere, verrà applicata una riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2);

h) Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultima concessione edilizia o permesso di costruire rilasciati, su richiesta dell'interessato, è applicata l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.

2. Le riduzioni dell'onere contenute nel presente articolo sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

COSTO DI COSTRUZIONE

Si rimanda a : D.M. 801/77, Artt. 16 e 19 DPR 380/2001, art. 31 L.R. 15/2013, Del. Cons. Regionale n. 1108/99.

Art.5– Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, di servizio e agricole

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita nella misura del 8% .

Art.6– Riduzione del contributo del Costo di Costruzione

Si rimanda a : Art. 17 comma 4-bis DPR 380/2001 e Art 31 commi 4 e 4-bis L.R. 15/2013

Nei casi di interventi di RE, ristrutturazione edilizia, si prevede la seguente riduzione del costo di costruzione:

- riduzione del 30% per interventi ricadenti nei centri storici del Comune di Molinella.

- riduzione del 20% per interventi ricadenti negli altri ambiti del Comune di Molinella.

Le riduzioni di cui sopra non si applicano per interventi interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggiore valore rispetto alla destinazione originaria.

MODULO A

CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

INCIDENZA DELLE SINGOLE CATEGORIE DI LAVORI DA ESEGUIRE		STIMA DELLA INCIDENZA DEI LAVORI										
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	INCIDENZA
Fondazioni	5%											…….%
Travi - Pilastri Tamponamenti Muri portanti	20%											…….%
												…….%
												…….%
Solai, Balconi	10%											…….%
Tramezzi interni	5%											…….%
Coperture	10%											…….%
Incidenza delle opere strutturali (max 50%)		→						SOMMA (I1)			=	…….%
												↓
Incidenza delle opere di finitura:		→						(I2)=(I1)			=	…….%
												↓
Incidenza totale dei lavori da eseguire		→						(I)=(I2)+(I1)			=	…….%

Il costo dell'intervento è dato da A X (Sc + St) X (I), dove:

-A è il costo di costruzione definito dal Comune ai sensi dell'Art.1

-Sc (Superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2, 3, 9 del D.M. n. 801 del 10/05/1977

-(I) è l'incidenza totale (%) dell'intervento

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE		
Cc = A x (Sc+St) x (I) xq……..……=	……	Euro
NOTA:		
Sc	Superficie complessiva per destinazione d'uso residenziale	Definite ai sensi degli artt.2,3,9 del DM. 10/05/77 n°801
St	Superficie totale per attività turistiche, commerciali e direzionali	
q è definito:		
-Per la residenza, in base all'allegato C		
-Per le altre destinazioni, è pari all' 8% ai sensi dell'art. 5		

PARTE II
MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art.1. Monetizzazione delle aree da adibirsi a parcheggi di urbanizzazione primaria P1 e verde pubblico (V e VS) – Art. 4.1.9 RUE

1. La monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi dell'Art. A-26, comma 7 della L.R. 20/2000, è ammessa, in luogo della cessione al Comune, nei soli casi previsti dal presente RUE.
2. Le monetizzazioni delle aree destinate a parcheggi pubblici P1 verde pubblico V e verde pubblico attrezzato VS compreso l'onere di acquisizione delle aree sulle quali realizzarle, suddivise per microzone, verranno stabiliti con Delibera Comunale.

   I Fogli catastali ricompresi nelle microzone sono i seguenti:

   - microzona 1) Molinella : Fogli 27-28-29-56-57-58-76-77-78

   - microzona 2) San Martino in Argine : Fogli 115-117

   - microzona 3) San Pietro Capofiume : Fogli 10-16-17-165-166-167-168

   - microzona 4) Selva Malvezzi Marmorta e restante territorio comunale : Fogli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-11-12-13-14-15-18-19-20-21-22-23-24-25-26-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-116-117-119-120-121-122-123-124-125-126-127-28-29-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-49-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164.
3. I valori delle monetizzazioni vengono adeguati annualmente ed autonomamente dal Comune per mezzo di Determina del Dirigente (o del Responsabile di Settore) in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.

   Le modalità, i criteri nonché la determinazione delle somme dovute in caso di monetizzazione delle aree sono analoghe a quelle previste nella disciplina della corresponsione del contributo di costruzione.

   Le quote afferenti la monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici P1 e verde pubblico V e VS, dovranno essere versate in unica soluzione al momento del ritiro del Permesso di Costruire od alla presentazione della SCIA.