

REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA



COMUNE DI FABBRICO

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE N° 2/2008

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 45 del 27.11.2008
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 19.03.2009

Il Sindaco

Roberto Ferrari

L'Assessore all'urbanistica

Roberto Ferrari

I Progettisti

Ufficio Tecnico - Comune di Fabbrico

Dott. Arch. Mario Casarini

NORME TECNICHE

RUE 1

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE

**TITOLO III - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E
COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

TITOLO IV - NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

TITOLO VI - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

TITOLO VII - TERRITORIO RURALE

TITOLO VIII - DEFINIZIONI E PARAMETRI

TITOLO IX - NORME TECNICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI

TITOLO X - NORME FINALI E TRANSITORIE

ALLEGATO A – REQUISITI COGENTI

ALLEGATO B – REQUISITI VOLONTARI

INDICE GENERALE

| | |
|---|-----------|
| TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI | 8 |
| Art. I.1 Contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Fabbrico. | 8 |
| Art. I.2 Campo d'applicazione del RUE. | 8 |
| Art. I.3 Modalità attuative degli interventi edilizi disciplinati dal RUE. | 8 |
| Art. I.4 Validità delle norme contenute nel RUE. | 8 |
| Art. I.5 Elaborati costitutivi del RUE. | 9 |
| Art. I.6 Disposizioni generali per tutti gli interventi diretti di competenza del RUE. | 9 |
| TITOLO II SISTEMA AMBIENTALE..... | 13 |
| CAPO I - VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA..... | 13 |
| Art. II.1 Zone di tutela dei caratteri ambientali d'invasi e corsi d'acqua..... | 13 |
| Art. II.2 Invasi ed alvei dei corsi d'acqua. | 14 |
| Art. II.3 Dossi di pianura. | 14 |
| Art. II.4 Zone d'interesse storico-testimoniale interessate da bonifiche storiche di pianura. | 14 |
| Art. II.5 Aree di riequilibrio ecologico e/o di compensazione ambientale. | 14 |
| Art. II.6 Sistemi vegetazionali d'interesse ecologico ambientale. | 15 |
| Art. II.7 Direttrici di sviluppo e completamento della rete ecologica. | 15 |
| Art. II.8 Aree a difficoltoso drenaggio. | 15 |
| Art. II.9 Limite di tutela delle acque pubbliche..... | 15 |
| TITOLO III SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E..... | 16 |
| COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO | 16 |
| CAPO I - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE). | 16 |
| Art. III.1 Costituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia. | 16 |
| Art. III.2 Operatività dello Sportello Unico per l'Edilizia. | 16 |
| Art. III.3 Compiti e funzioni dello Sportello Unico per l'Edilizia. | 16 |
| CAPO II - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO | 16 |
| Art. III.4 Istituzione della commissione per la qualità Architettonica ed il paesaggio. | 16 |
| Art. III.5 Composizione e nomina..... | 17 |
| Art. III.6 Modalità di funzionamento della Commissione. | 17 |
| Art. III.7 Determinazioni difformi dal parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il paesaggio. | 18 |
| Art. III.8 Rinvio con modifiche alle previsioni dell'Art. 13 L.R. 31/2002 e successive modifiche. | 18 |
| TITOLO IV NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE | 19 |
| CAPO I - CERTIFICATO D'USO (CDU) | 19 |
| Art. IV.1 Definizione | 19 |
| Art. IV.2 Richiesta | 19 |
| Art. IV.3 Rilascio | 19 |
| CAPO II - VALUTAZIONE PREVENTIVA..... | 19 |
| Art. IV.4 Definizione | 19 |
| Art. IV.5 Richiesta di valutazione preventiva | 19 |
| Art. IV.6 Comunicazione dell'esito della valutazione preventiva | 20 |
| CAPO III – PERMESSO DI COSTRUIRE (PC) | 20 |
| Art. IV.7 Oggetto | 20 |
| Art. IV.8 Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire, documenti attestanti il titolo | 20 |
| Art. IV.9 Richiesta e documentazione..... | 21 |
| Art. IV.10 Documentazione per interventi su edifici vincolati a restauro scientifico dal vigente Piano Strutturale Comunale. | 24 |
| Art. IV.11 Interventi edilizi destinati ad attività produttive per i quali è obbligatorio il parere preventivo della Commissione NIP (Nuovi Insediamenti Produttivi) | 25 |
| Art. IV.12 Procedimento del Permesso di Costruire | 25 |
| Art. IV.13 Documenti da presentare prima del rilascio del Permesso di Costruire | 26 |
| Art. IV.14 Rilascio | 26 |
| Art. IV.15 Permesso di Costruire: contenuti | 26 |
| Art. IV.16 Trasferimento del PdC ad altro Titolare – Decadenza e annullamento - Deroche | 27 |
| CAPO IV – NULLA OSTA AMMINISTRATIVO | 28 |
| Art. IV.17 Oggetto | 28 |

| | |
|--|-----------|
| Art. IV.18 Richiesta e Documentazione | 28 |
| Art. IV.19 Controllo sui Nulla osta | 29 |
| Art. IV.20 Rilascio | 29 |
| CAPO V - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) | 29 |
| Art. IV.21 Oggetto | 29 |
| Art. IV.22 Modalità | 30 |
| CAPO VI - PRESCRIZIONI VARIE | 31 |
| Art. IV.23 Pubblicità dei Permessi di Costruire | 31 |
| Art. IV.24 Opere pubbliche di competenza comunale | 31 |
| CAPO VII - STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE | 31 |
| Art. IV.25 Strumenti urbanistici di attuazione del PSC | 31 |
| Art. IV.26 Piani Urbanistici Attivativi PUA | 31 |
| Art. IV.27 Procedimento di formazione e approvazione dei PUA d'iniziativa privata, art.35 LR.20/2000 | 31 |
| Art. IV.28 Documenti da presentare a corredo dei PUA | 34 |
| Art. IV.29 Attuazione dei PUA | 35 |
| CAPO VIII - NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE | 35 |
| Art. IV.30 Comunicazione di inizio dei lavori | 35 |
| Art. IV.31 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere | 36 |
| Art. IV.32 Conduzione del cantiere e tutela della pubblica incolumità | 36 |
| Art. IV.33 Norme particolari per i cantieri edili | 37 |
| Art. IV.34 Varianti al Permesso di Costruire | 37 |
| Art. IV.35 Scheda Tecnica Descrittiva e fascicolo del fabbricato | 38 |
| Art. IV.36 Comunicazione di fine dei lavori e domanda di agibilità del fabbricato | 39 |
| Art. IV.37 Verifica di conformità dell'opera eseguita al Permesso di Costruire | 40 |
| Art. IV.38 Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità | 40 |
| Art. IV.39 Elenco dei tecnici verificatori | 41 |
| Art. IV.40 Rimborso spese di istruzione e controllo pratiche edilizie | 41 |
| Art. IV.41 Comunicazioni ad altri uffici comunali. | 41 |
| Art. IV.42 Dichiarazione di Inabitabilità o Inusabilità | 41 |
| TITOLO V SISTEMA INSEDIATIVO | 42 |
| CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO | 42 |
| Art. V.1 Individuazione delle componenti del sistema insediativo storico. | 42 |
| Art. V.2 Definizioni specifiche per il Sistema Insediativo Storico | 42 |
| Art. V.3 Destinazioni d'uso degli edifici del Sistema Insediativo Storico | 43 |
| Art. V.4 Categorie d'intervento degli edifici del Sistema Insediativo Storico e degli altri edifici del centro storico. | 44 |
| Art. V.5 Norme generali per gli interventi diretti sugli edifici del Sistema Insediativo Storico | 44 |
| Art. V.6 Norme generali per gli interventi diretti sugli altri elementi del Sistema Insediativo Storico .. | 46 |
| Art. V.7 Edifici di pregio storico-architettonico. | 46 |
| Art. V.8 Edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale posti nel perimetro del territorio urbanizzato. | 46 |
| Art. V.9 Insediamenti rurali con presenza d'edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale. | 47 |
| Art. V.10 Aree storiche a parco o giardino e aree libere di valore storico. | 47 |
| Art. V.11 Strade storiche | 47 |
| Art. V.12 Elementi puntuali, quali edicole, maestà, ecc., d'interesse storico, culturale o testimoniale. | 48 |
| Art. V.13 Aree di tutela d'insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale | 48 |
| Art. V.14 Altri edifici compresi nel perimetro del centro storico. | 48 |
| Art. V.15 Aree libere comprese nel perimetro del centro storico. | 49 |
| CAPO II - TERRITORIO URBANO - AMBITI URBANI CONSOLIDATI | 49 |
| Art. V.16 Raccordo con gli obiettivi e le politiche previste dal PSC | 49 |
| Art. V.17 Modalità d'attuazione degli interventi edilizi negli ambiti urbani consolidati. | 50 |
| Art. V.18 Normativa funzionale | 51 |
| Art. V.19 Norme generali a favore del riuso degli edifici esistenti negli ambiti urbani consolidati. | 51 |
| Art. V.20 Categorie d'intervento edilizio negli ambiti urbani consolidati | 51 |
| Art. V.21 Norme d'attuazione degli interventi negli ambiti urbani consolidati di tipo C1 | 52 |
| Art. V.22 Norme d'attuazione degli interventi negli ambiti urbani consolidati di tipo C2 | 54 |
| Art. V.23 Norme d'attuazione degli interventi negli ambiti urbani consolidati di tipo C3 | 55 |
| Art. V.24 Interventi nelle aree di tutela del sistema del verde privato di tipo C4 | 56 |
| Art. V.25 Insediamenti specializzati per attività compatibili con la residenza di tipo C5 | 57 |

| | |
|---|-----------|
| CAPO III - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE | 58 |
| Art. V.26 Ambiti specializzati per attivita' produttive esistenti di rilievo comunale D/1 | 58 |
| Art. V.27 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti di rilievo sovracomunale D/2 (Zona industriale Intercomunale Fabbrico-Rolo). | 60 |
| TITOLO VI SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI | 62 |
| Art. VI.1 Definizione del Sistema delle Dotazioni Territoriali. | 62 |
| CAPO I - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ..... | 62 |
| Art. VI.2 Infrastrutture per la mobilità e fasce di rispetto stradale..... | 62 |
| Art. VI.3 Impianti per la distribuzione di carburante..... | 63 |
| CAPO II - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI..... | 64 |
| Art. VI.4 Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati in relazione alle funzioni e agli interventi edilizi e agli ambiti del piano..... | 64 |
| Art. VI.5 Attrezzature tecnologiche | 67 |
| Art. VI.6 Rispetto d'infrastrutture a rete o puntuali quali: metanodotti, elettrodotti, viabilità di primaria importanza e cimiteri..... | 67 |
| CAPO III - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI..... | 68 |
| Art. VI.7 Attrezzature e spazi collettivi di livello strutturale | 68 |
| Art. VI.8 Attrezzature e spazi collettivi d'ambito..... | 68 |
| TITOLO VII TERRITORIO RURALE..... | 69 |
| CAPO I - IL TERRITORIO RURALE..... | 69 |
| Art. VII.1 Classificazione del Territorio Rurale | 69 |
| Art. VII.2 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola | 70 |
| Art. VII.3 Ambiti di trasformazione periurbani | 70 |
| Art. VII.4 Interventi ammessi nel Territorio Rurale..... | 70 |
| Art. VII.5 Strumenti d'attuazione | 71 |
| Art. VII.6 Definizioni | 71 |
| Art. VII.7 Destinazioni d'uso degli edifici e utilizzazioni compatibili nelle aree agricole..... | 72 |
| Art. VII.8 Soggetti attuatori..... | 74 |
| Art. VII.9 Edifici riconoscibili tipologicamente | 74 |
| Art. VII.10 Riferimento tipologico | 75 |
| CAPO II - PARAMETRI DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEGLI AMBITI RURALI..... | 76 |
| Art. VII.11 Norme generali riguardanti gli interventi edilizi negli ambiti rurali..... | 76 |
| Art. VII.12 Unità Minime Aziendali ed Unità d'Intervento Urbanistico..... | 80 |
| Art. VII.13 Definizione di Caso d'Intervento | 81 |
| Art. VII.14 Caso di Intervento "1": Insediamenti Rurali comprendenti edifici con piena presenza di tipologia di tipo "A, B, C" .. | 82 |
| Art. VII.15 Caso di Intervento "2": Insediamenti Rurali comprendenti edifici con presenza parziale di tipologia di tipo "A, B, C" .. | 90 |
| Art. VII.16 Caso di Intervento "3": Insediamenti Rurali comprendenti edifici senza presenza di tipologia | 93 |
| Art. VII.17Caso di Intervento "4": Fondazione di nuovo Insediamento Rurale su Unità Aziendali inedificate..... | 95 |
| Art. VII.18 Caso d'intervento "5": Ripristino tipologico di singoli edifici un tempo riconoscibili. (D/R)..... | 96 |
| CAPO III - ALLEVAMENTI, STRUTTURE SPECIALIZZATE, SERRE E INFRASTRUTTURE TECNICHE..... | 97 |
| Art. VII.19 Gli allevamenti | 97 |
| Art. VII.20 Classificazione degli allevamenti | 97 |
| Art. VII.21 Ristrutturazione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti con l'esclusione degli allevamenti suinicoli di qualsiasi tipo. | 98 |
| Art. VII.22 Nuova costruzione di annessi agricoli adibiti ad allevamenti con l'esclusione degli allevamenti suinicoli..... | 99 |
| Art. VII.23 Nuova costruzione, trasferimento, ristrutturazione, riconversione e ampliamento d'annessi agricoli adibiti ad allevamenti suinicoli..... | 100 |
| Art. VII.24 Norme generali per tutti gli annessi agricoli di nuova costruzione o ampliamento adibiti ad allevamenti..... | 100 |
| Art. VII.25 I caseifici | 101 |
| Art. VII.26 I centri macchina esistenti | 102 |
| Art. VII.27 Le serre..... | 103 |
| Art. VII.28 Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo | 103 |

| | |
|--|------------|
| Art. VII.29 Attrezzature a raso per attività sportive e ricreative: laghetti per la pesca sportiva e maneggi scoperti..... | 104 |
| Art. VII.30 Le strutture specializzate: aziende esistenti atte alla lavorazione dei prodotti vitivinicoli. | 105 |
| CAPO IV - L'ABACO DEI MODELLI TIPOLOGICI E DEI PARTICOLARI COSTRUTTIVI..... | 105 |
| Art. VII.31 I modelli tipologici di analisi | 105 |
| Art. VII.32 I modelli tipologici di riferimento progettuale per il riuso del volume esistente..... | 113 |
| Art. VII.33 I modelli tipologici di riferimento progettuale per l'ampliamento del volume esistente | 115 |
| Art. VII.34 I modelli planimetrici di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione | 117 |
| Art. VII.35 L'abaco dei particolari costruttivi di riferimento progettuale..... | 122 |
| CAPO V - CATALOGO DEGLI INSEDIAMENTI RURALI E RELATIVI CASI DI INTERVENTO..... | 127 |
| TITOLO VIII DEFINIZIONI E PARAMETRI..... | 132 |
| CAPO I - PARAMETRI EDILIZI..... | 132 |
| CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI..... | 137 |
| CAPO III - PARAMETRI ECOLOGICI | 138 |
| CAPO IV - PARAMETRI DI MISURA DELLA DIMENSIONE URBANA..... | 138 |
| CAPO V - FUNZIONI ED USI DEL TERRITORIO..... | 139 |
| Art. VIII.1 Criteri generali relativi agli usi e funzioni del territorio | 139 |
| Art. VIII.2 Funzione abitativa..... | 140 |
| Art. VIII.3 Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili..... | 140 |
| Art. VIII.4 Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili | 144 |
| Art. VIII.5 Funzioni agricole..... | 145 |
| Art. VIII.6 Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo | 146 |
| Art. VIII.7 Casi particolari e mutamento di destinazione d'uso | 146 |
| CAPO VI - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI | 147 |
| TITOLO IX NORME TECNICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI | 152 |
| Capo I - REQUISITI DI TUTELA DELL'AMBIENTE | 152 |
| Art. IX.1 Regolamentazione delle acque | 152 |
| Art. IX.2 Rete idrica e fognature | 152 |
| Art. IX.3 Fognature..... | 152 |
| Art. IX.4 Autorizzazioni allo scarico e allacciamento fognario | 154 |
| Art. IX.5 Lavori di scavo e di sicurezza del suolo | 154 |
| Art. IX.6 Disciplina dei pozzi | 154 |
| Art. IX.7 Demolizione dei fabbricati..... | 155 |
| Art. IX.7 bis Inquinamento luminoso..... | 155 |
| Art. IX.7 ter Disposizioni relative all'inquinamento acustico | 155 |
| Art. IX.7 quater Disposizioni relative al contenimento energetico..... | 156 |
| Art. IX.7 quinques Autorizzazione paesaggistica..... | 157 |
| Art. IX.7 sexties Norme per la riduzione del rischio sismico..... | 158 |
| Art. IX.7 septies Disposizioni relative all'inquinamento elettromagnetico..... | 160 |
| CAPO II - TUTELA E FORMAZIONE DEL VERDE | 162 |
| Art. IX.8 Ambito di applicazione..... | 162 |
| Art. IX.9 Salvaguardia alberature esistenti | 162 |
| Art. IX.10 Interventi vietati..... | 162 |
| Art. IX.11 Interventi prescritti | 162 |
| Art. IX.12 Protezione degli alberi nei procedimenti di Permesso di Costruire | 163 |
| Art. IX.13 Piantagioni connesse ad interventi edilizi | 163 |
| Art. IX.14 Piantagioni in sostituzione | 163 |
| Art. IX.15 Impianti in compensazione | 163 |
| Art. IX.16 Infrazioni | 163 |
| Elenco delle specie arboree e arbustive oggetto di protezione | 164 |
| ALBERI DI I° GRANDEZZA..... | 164 |
| ALBERI DI II° GRANDEZZA..... | 164 |
| ALBERI DI III° GRANDEZZA..... | 164 |
| ARBUSTI ISOLATI E SIEPI..... | 164 |
| CAPO III - NORME MORFOLOGICHE | 165 |
| Art. IX.17 Conformazione delle costruzioni | 165 |
| Art. IX.18 Distanze e visuali libere | 165 |
| Visuale Libera: tab.1 | 169 |
| Visuale Libera: tab.2 | 170 |
| Visuale Libera: tab.3 | 171 |

| | |
|--|------------|
| Visuale Libera: tab.4 | 172 |
| Visuale Libera: tab.5 | 174 |
| Art. IX.19 Allineamenti | 174 |
| Art. IX.20 Strade | 174 |
| Art. IX.21 Strade private | 174 |
| Art. IX.22 Percorsi pedonali | 174 |
| Art. IX.23 Percorsi ciclabili | 175 |
| Art. IX.24 Passi carrai ed uscita dalle autorimesse | 175 |
| Art. IX.25 Cortili | 175 |
| Art. IX.26 Elementi e materiali di finitura superficiale esterna | 176 |
| Art. IX.27 Cavedi, pozzi luce e chiostrine | 176 |
| Art. IX.28 Recinzioni | 176 |
| Art. IX.29 Spazi condominiali | 177 |
| CAPO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI | 177 |
| Art. IX.30 Manutenzione delle costruzioni | 177 |
| Art. IX.31 Interventi parziali su edifici | 177 |
| Art. IX.32 Elementi di pregio | 177 |
| Art. IX.33 Elementi aggettanti delle facciate | 177 |
| Art. IX.34 Coperture, canali di gronda, pluviali | 178 |
| Art. IX.35 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico | 178 |
| Art. IX.36 Numeri civici | 178 |
| Art. IX.37 Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici | 178 |
| Art. IX.38 Intercapedini | 178 |
| Art. IX.39 Occupazione di suolo pubblico | 178 |
| Art. IX.40 Antenne radio e TV | 179 |
| Art. IX.41 Cassette per la posta e contatori | 179 |
| Art. IX.42 Prescrizioni per la costruzione e l'applicazione di condutture | 179 |
| Art. IX.43 Strutture in legno | 179 |
| Art. IX.44 Chioschi, baracche, box, prefabbricati, pergolati, cassette in legno e arredi da giardino | 179 |
| Art. IX.45 Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. | 180 |
| Art. IX.46 Condizionatori, Canne Fumarie, Caldaie esterne | 181 |
| CAPO V - REQUISITI TECNICI PRESTAZIONALI | 181 |
| Art. IX.47 Definizioni: | 181 |
| Art. IX.48 Contenuto del Requisito | 184 |
| Art. IX.49 Classificazione dei Requisiti | 184 |
| FAMIGLIA 1: RESISTENZA MECCANICA E STABILITA' | 185 |
| FAMIGLIA 2 : SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO | 185 |
| FAMIGLIA 3 : IGIENE, SALUTE E AMBIENTE | 185 |
| FAMIGLIA 4 : SICUREZZA NELL'IMPIEGO | 185 |
| FAMIGLIA 5 : PROTEZIONE DAL RUMORE | 185 |
| FAMIGLIA 6 : RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE | 185 |
| FAMIGLIA 7 : FRUIBILITA', DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE | 185 |
| FAMIGLIA 3: BENESSERE AMBIENTALE | 186 |
| FAMIGLIA 6: USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE | 186 |
| FAMIGLIA 7: FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE | 186 |
| FAMIGLIA 8: USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE | 186 |
| FAMIGLIA 9: CONTROLLO CARATTERISTICHE NOCIVE DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE | 186 |
| Art. IX.50 Modalità di applicazione dei requisiti | 187 |
| Art. IX.51 Requisiti e tipi di intervento | 187 |
| CAPO VI - REQUISITI DEI LOCALI DI SERVIZIO SPECIALISTICI | 187 |
| Art. IX.52 Scale | 187 |
| Art. IX.53 Ascensori | 188 |
| Art. IX.54 Autorimesse | 188 |
| Art. IX.55 Centrali Termiche | 193 |
| TITOLO X NORME FINALI E TRANSITORIE | 195 |
| Art. X.1 SPPRESSO | 195 |
| Art. X.2 Salvaguardia | 195 |
| Art. X.3 Interventi edilizi sottoposti a specifica convenzione | 195 |
| Art. X.4 Sanzioni amministrative | 195 |
| ALLEGATO A - REQUISITI COGENTI | |
| ALLEGATO B - REQUISITI VOLONTARI | |

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. I.1 Contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Fabbrico

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Fabbrico è redatto ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/2000.

In particolare detto Regolamento, da ora in poi definito RUE, contiene:

- a- la disciplina generale delle tipologie edilizie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione e delle destinazioni d'uso;
- b- le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica, funzionale e di conservazione delle opere edilizie;
- c- le norme igieniche di interesse edilizio, rimandando per quanto non qui contenuto a specifiche norme vigenti sovraordinate;
- d- la disciplina degli elementi architettonici ed urbanistici degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano il territorio comunale;
- e- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- f- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come stabilito da apposito atto Deliberativo del Consiglio Comunale;
- g- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali come stabilito da apposito atto Deliberativo del Consiglio Comunale.

Art. I.2 Campo d'applicazione del RUE

Le norme contenute nel RUE, in conformità alle politiche e agli obiettivi del Piano Strutturale Comunale (PSC), trovano applicazione:

- 1. per le trasformazioni edilizie negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- 2. per gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia del centro storico sia degli ambiti da riqualificare;
- 3. per gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti;
- 4. per gli interventi di recupero e nuova costruzione previsti negli ambiti rurali.

Art. I.3 Modalità attuative degli interventi edilizi disciplinati dal RUE

Gli interventi edilizi di cui all'art. precedente non sono soggetti al Piano Operativo Comunale (POC), attuandosi mediante intervento diretto o piani attuativi che il PSC esclude esplicitamente dalla programmazione del POC.

Art. I.4 Validità delle norme contenute nel RUE

Le presenti norme trovano validità nel campo d'applicazione delle stesse con le seguenti precisazioni:

- 1. il RUE attua le politiche e gli obiettivi del PSC, può articularle e meglio specificarle ma non può alterarne i contenuti strutturali, pertanto, in caso di contrasto fra i due strumenti, prevalgono i contenuti del PSC ed il RUE dovrà a questi adeguarsi;
- 2. eventuali norme specifiche riguardanti gli edifici presenti negli ambiti di riqualificazione e negli ambiti di trasformazione, contenute nel PSC o nel POC, prevalgono sulle disposizioni del RUE;
- 3. le norme del RUE si conformano ad analoghe normative sovraordinate stabilite da Leggi e Regolamenti statali, regionali o provinciali, in caso di contrasto prevalgono queste rispetto alle norme di RUE;
- 4. le norme contenute nel RUE devono trovare coordinamento con gli altri regolamenti comunali quali il Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana, in caso di contrasto prevale l'ultima norma approvata in ordine di tempo e lo strumento in contrasto dovrà essere adeguato.

Art. I.5 Elaborati costitutivi del RUE

Il Rue è formato:

TAV. 1 in scala 1: 5.000 che, con riguardo a tutto il territorio comunale, individua:

- l'articolazione degli ambiti urbani consolidati, così come individuati dal PSC;
- gli edifici di interesse storico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale;
- gli insediamenti agricoli presenti nel territorio rurale.

Questi elementi sono parte costitutiva del RUE e possono essere variati con le procedure previste dalla legislazione vigente.

TAV. 2, in scala 1:1.000 che, con riguardo al perimetro del centro storico, individua:

- gli edifici di interesse storico, culturale testimoniale presenti nel centro storico da sottoporre a categorie d'intervento conservativo diverse dal restauro scientifico o conservativo;
- gli edifici privi di elementi di interesse architettonico, storico, culturale e testimoniale ma tuttavia compatibili con la zona storica da sottoporre a categorie d'intervento della ristrutturazione edilizia o urbanistica;
- gli edifici privi di elementi di interesse architettonico, storico, culturale e testimoniale non compatibili con la zona storica da sottoporre a categorie d'intervento di demolizione semplice o di demolizione e ricostruzione;
- il perimetro delle unità minime di intervento.

Questi elementi sono parte costitutiva del RUE e possono essere variati con le procedure previste dalla legislazione vigente.

Per maggiore chiarezza di rappresentazione la tavola in oggetto riporta pure gli edifici sottoposti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo già individuati dalla tav.3 del PSC, detta individuazione, che fa parte delle competenze del PSC, è modificabile solo tramite le procedure di modifica del PSC.

Nel caso le tavole del RUE riportino previsioni strutturali contenute nel PSC, queste sono esclusivamente rappresentate per maggior chiarezza dell'elaborato stesso, ma non essendo specifico oggetto del RUE non potranno da questo essere modificate; eventuali modifiche a queste previsioni strategiche dovranno essere attuate con le procedure previste dalla vigente legislazione in merito alle varianti del PSC.

Art. I.6 Disposizioni generali per tutti gli interventi diretti di competenza del RUE

Attività edilizia libera: nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente i seguenti interventi edilizi per i quali il cittadino nulla deve richiedere all'autorità comunale.

1. Interventi di manutenzione ordinaria;
2. Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche qualora:
 - non interessino immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs 42/2004;
 - non interessino immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC;
 - non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
3. Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al territorio urbanizzato.

Attività edilizia condizionata: tutti gli interventi edilizi diretti, con l'esclusione di quelli compresi nell'attività edilizia libera, sono oggetto di richiesta d'atto amministrativo che abilita il richiedente all'esecuzione degli stessi o, se consentito dalla vigente legislazione, alla notifica dell'inizio della loro esecuzione.

Le procedure per la richiesta ed il rilascio del titolo abilitativo, sono stabilite dalla vigente legislazione nazionale e regionale che il RUE recepisce integralmente.

Qualunque modifica dovesse intervenire a dette procedure, è recepita dal presente RUE a far data dall'entrata in vigore dell'atto che la introduce nell'ordinamento statale o regionale. E' facoltà dell'Amministrazione comunale specificare e adattare dette normative al contesto locale senza ovviamente porsi in contrasto con queste.

Attività edilizia in aree sottoposte a pianificazione attuativa e non: in tutti gli ambiti del territorio comunale, gli edifici esistenti, anche se compresi negli ambiti di trasformazione e/o riqualificazione o in aree sottoposte anche indirettamente a pianificazione attuativa, fino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti:

- gli interventi compresi nell'attività edilizia libera;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente riguardanti:
 - a) la manutenzione straordinaria;
 - b) il restauro scientifico;
 - c) il restauro e risanamento conservativo;
 - d) la ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse;
 - e) la ristrutturazione di interi edifici o complessi immobiliari;
 - f) la demolizione senza ricostruzione.

Detti interventi si attuano, fatto salvo il titolo abilitativo, e se non in contrasto con specifiche previsioni di PSC contenute nelle schede d'ambito o con le successive previsioni del POC e dei PUA approvati.

Gli stessi interventi sono attuabili, negli ambiti pianificati attraverso il POC, che non abbia assunto il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo, a seguito della scadenza del termine d'efficacia del POC stesso, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità di legge.

Sono fatti salvi i limiti più restrittivi previsti eventualmente dal RUE.

Onerosità: in conformità al quadro legislativo nazionale e regionale tutti gli interventi edilizi diretti comportanti la trasformazione urbanistica, edilizia e funzionale del territorio comunale o dei suoi elementi costruiti, partecipano agli oneri relativi in quanto e se dovuti. Non sono soggetti a oneri i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, quando detti interventi non determinino aumento di carico urbanistico o di superficie utile, nonché tutti gli interventi per i quali la vigente legislazione prevede la gratuità.

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: tutti gli interventi edilizi diretti, ad esclusione di quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono subordinati all'esistenza delle opere per l'urbanizzazione degli insediamenti, come definite dall'art. A-23 della L.R. 20/2000, o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o ancora all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle trasformazioni edilizie in oggetto.

Per quanto attiene il territorio urbanizzato, come perimetrato nel PSC, l'Amministrazione Comunale dà atto dell'esistenza di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, riservandosi comunque di richiedere, in relazione all'intervento edilizio o a sue specifiche funzioni, il potenziamento o l'adeguamento delle infrastrutture di sua competenza, necessarie all'intervento stesso.

Per le infrastrutture non di competenza comunale, i proponenti dell'intervento edilizio, che genera un significativo aumento di carico urbanistico del territorio urbanizzato, dovranno richiedere agli enti gestori dei servizi di rete (ENEL, TELECOM, Enia, BPMS ecc.) preventivo parere in merito alla possibilità di servire il nuovo insediamento tramite i servizi di rete esistenti o di adeguare gli stessi rispetto alle nuove necessità in funzione dell'aumento di carico urbanistico che si andrà ad insediare a seguito dell'esecuzione dell'intervento edilizio.

Per quanto attiene gli interventi diretti consentiti negli ambiti agricoli del territorio comunale non dotati di alcune delle infrastrutture suddette è richiesto, al fine dell'attuazione dell'intervento, che siano presenti almeno le seguenti infrastrutture:

- le strade, anche vicinali, consortili o interpoderali ma di cui sia garantita la pubblica fruizione;
- gli spazi di sosta e parcheggio in relazione all'attività svolta come previsto dal presente regolamento;
- le fognature o in alternativa gli impianti di depurazione o altri sistemi di raccolta e smaltimento degli scarichi previsti dal presente Regolamento;
- il sistema di distribuzione e approvvigionamento dell'acqua corrente e dell'acqua destinata ad usi alimentari, o idonei sistemi alternativi che possano garantire la salubrità delle acque destinate ad usi alimentari;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e/o forza motrice o in alternativa di idonei sistemi di autoproduzione della stessa quali pannelli a celle fotovoltaiche, fonti energetiche alternative o rinnovabili ecc.
- il sistema di telefonia fisso o la copertura del sistema di radiotelefonia cellulare.

Frazionamenti: in tutto il territorio comunale non è consentito porre in atto frazionamenti di aree edificate che pongano l'edificio esistente in contrasto con gli indici e le norme del presente regolamento.

Autorimesse interrato: in tutto il territorio comunale è consentito ricavare autorimesse interrato o seminterrato a condizione che le stesse siano realizzate con sistemi costruttivi tali da garantirne la perfetta tenuta all'acqua di falda, non saranno infatti ammessi interventi di abbattimento della falda freatica mediante l'uso intensivo di pozzi di captazione. L'allontanamento delle acque meteoriche provenienti dalle rampe o spazi di aerazione a cielo aperto delle autorimesse interrato o seminterrato sarà consentito mediante l'utilizzo di pozzi drenanti di raccolta di dette acque muniti di pompa sommersa e di misuratore delle acque conferite alla pubblica fognatura, detti pozzi dovranno essere realizzati a perfetta tenuta rispetto alle acque di falda in modo da garantire che non avvenga nessun emungimento dalla falda stessa.

Incremento delle superfici interne ai volumi esistenti: nell'ambito degli interventi edilizi è in genere consentito ricavare una maggiore superficie utile o accessoria all'interno dei volumi esistenti, oltre il parametro di zona, nel rispetto comunque degli altri parametri urbanistici, edilizi ed igienico sanitari, o di assetto tipologico del fabbricato per quanto attiene gli interventi conservativi. Si consente pertanto di ricavare oltre il limite di zona, mediante la creazione di sopralchi o suddivisione con piani intermedi di grandi volumi, una superficie utile o accessoria già legittimata dalla volumetria esistente.

Tettoie, pensiline, serre, porticati ed altre strutture leggere in ampliamento degli edifici esistenti: per tutti gli edifici esistenti negli ambiti consolidati e non soggetti a categorie d'intervento conservative, è consentito costruire in aderenza al fabbricato esistente strutture leggere di protezione dagli eventi atmosferici, o funzionali al risparmio energetico e/o a sistemi passivi di riscaldamento o raffrescamento degli ambienti quali appunto tettoie, pensiline, serre e porticati alle seguenti condizioni:

- che la struttura così ricavata non si configuri come vano utile;
- che la stessa rispetti la distanza dai confini di proprietà e dalle strade pari ad un indice di visuale libera pari a 0,5 dell'altezza della struttura stessa con un minimo di ml. 1,50;
- che non privi i locali retrostanti dei parametri di aerazione ed illuminazione previsti dal presente regolamento o, nel caso sia antistante a finestre e porte finestre di vani adibiti a funzioni residenziali permanenti, sia priva di chiusure laterali o sia provvista di chiusure trasparenti ed apribili pari ad almeno tre volte la superficie della finestra o porta-finestra a servizio del retrostante vano;
- che la profondità della struttura di copertura, compreso l'eventuale oggetto di gronda, non sia superiore a ml. 2,5;
- che la superficie coperta della struttura non sia superiore a mq. 25;
- che le acque meteoriche raccolte dalla copertura siano convogliate in idonei sistemi di ritenuta quali vasche o pozzi per il successivo riutilizzo a scopo irriguo o per il rilancio ritardato nella rete fognaria pubblica, detti sistemi di ritenuta delle acque di prima pioggia dovranno essere dimensionati in modo tale da garantire la trattenuta della massima intensità di pioggia pari a 50 mm./h;
- che la struttura così ricavata sia consona dal punto formale, compositivo ed architettonico con l'edificio su cui si colloca e con il contesto ambientale.

Detti interventi si attuano in deroga ai parametri e agli indici di zona fatte salve le condizioni di cui sopra.

Rivestimenti degli edifici esistenti: per tutti gli edifici esistenti negli ambiti consolidati e non soggetti a categorie d'intervento conservative, è consentito eseguire rivestimenti parziali o totali al fine di migliorarne l'aspetto architettonico e/o il bilancio energetico del fabbricato stesso, mediante idonei sistemi di rivestimento a cappotto o similari, rivestimenti in mattoni ecc., lo spessore del rivestimento non potrà superare lo spessore complessivo di cm. 20, misurato dal filo esterno della parete originale al filo esterno della parete di rivestimento. L'incremento degli spessori delle murature potranno attuarsi in deroga a tutti gli indici e parametri di zona.

Edifici condonati: le strutture edilizie condonate in base alla leggi 47/85 e 726/94, sono soggette alla normativa specifica di zona e potranno essere oggetto di tutti gli interventi edilizi previsti nelle norme d'ambito, compresa la demolizione e ricostruzione in muratura al solo fine di rendere dette strutture meglio compatibili con l'intorno. Nel caso di demolizione e ricostruzione questa dovrà avvenire in genere con la medesima sagoma, ingombro, superficie o volume, sono comunque consentite lievi modifiche a detti parametri con il solo scopo di migliorare la qualità formale, compositiva e architettonica dell'edificio stesso, dette modifiche dovranno comunque rispettare i parametri edilizi di zona e non potranno incidere sui diritti di terzi confinanti aggravando eventuali situazioni non conformi sanate dal condono.

Progetti unitari: i proprietari di lotti confinanti possono presentare progetti unitari riguardanti l'insieme dei lotti di loro proprietà al fine di poter costruire in confine fra loro, ovvero a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte, o al fine di meglio sfruttare gli indici e i parametri urbanistici stabiliti dalle norme d'ambito. Nell'ambito di detti progetti è consentito lo sfruttamento complessivo degli indici anche su uno solo dei lotti a condizione che ciò risulti da atto notarile trascritto e registrato che individui per ciascun lotto la capacità edificatoria assegnata che non dovrà comunque superare la capacità massima dell'insieme dei lotti.

Il progetto unitario potrà essere attuato per successivi stralci attuativi sottoposti ciascuno a specifico provvedimento autorizzativo.

Detto progetto dovrà essere coerente con i caratteri formali e architettonici degli edifici esistenti e dovrà essere giustificato da un obiettivo miglioramento della situazione in essere e dal punto di vista tipologico e architettonico e dal punto di vista del soddisfacimento dei bisogni reali dei residenti.

Edifici da espropriare per la realizzazione d'infrastrutture e opere pubbliche: per gli edifici da espropriare per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche si applicano le norme di cui alla L.R. 38/98.

TITOLO II SISTEMA AMBIENTALE

Capo I Vincoli di natura ambientale e paesaggistica

In conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale, il RUE recepisce i vincoli relativi alle trasformazioni urbanistiche-edilizie imposti dalla normativa di PSC, limitandosi a specificare quali siano gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla zona di tutela o le caratteristiche generali e costruttive delle attrezzature ammesse nella zona.

Art. II.1 Zone di tutela dei caratteri ambientali d'invasi e corsi d'acqua

1. Il PSC suddivide le zone di tutela dei caratteri ambientali d'invasi e corsi d'acqua in due sottozone ossia:
 - a) zone di tutela assoluta
 - b) zone di tutela ordinaria.
2. Nelle zone di tutela assoluta il PSC ammette esclusivamente:
 - a) l'utilizzazione agricola del suolo, compresa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali con larghezza non superiore a 4 mt;
 - b) la realizzazione d'infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazioni d'opere di difesa idraulica e simili, nonché l'attività d'esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - c) la pubblica fruizione delle aree a fini ricreativo-escursionistici e naturalistici, anche attraverso la realizzazione degli interventi di ricostruzione e riqualificazione degli apparati vegetazionali e forestali;

In merito alla costruzione di strade poderali ed interpoderali il presente regolamento richiede che le stesse siano realizzate con eventuale massiciata in ghiaia lavata o spaccata e/o con materiali edili di recupero (riciclato) esenti da materiali tossici e nocivi, dette strade non potranno essere asfaltate ma dovranno unicamente essere inghiaiate o costipate con stabilizzato o polvere di frantoio. L'esecuzione di dette strade non potrà alterare il regolare scolo o deflusso delle acque, si dovranno prevedere pertanto i necessari attraversamenti per garantire il normale deflusso delle acque di superficie, in alternativa è consentito ricavare nuovi fossi a lato delle strade suddette, che abbiano regolare recapito in corsi d'acqua superficiali esistenti, previo assenso dell'ente gestore del corso d'acqua stesso. Eventuali manufatti a servizio della nuova strada dovranno essere realizzati nel modo meno invasivo e possibilmente con materiali tradizionali, non sono ammessi parapetti pieni in calcestruzzo.

In merito alla realizzazione d'infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo ecc., si richiede che le stesse abbiano il minor impatto possibile e che siano eventualmente accompagnate da interventi di mitigazione ambientale delle opere stesse.

Nelle aree individuate dal PSC come "zone a tutela assoluta" non esistono edifici privati; il RUE, considerati i caratteri di tutela assoluta della zona, non ammette nessuna nuova costruzione se non quelle legate alle opere di bonifica e difesa del suolo già ammesse dal PSC.

3. Nelle zone di tutela ordinaria sono ammesse le infrastrutture ed attrezzature previste dall'art. II.1 del PSC,
4. Nelle zone di tutela ordinaria sono comunque consentite, nel rispetto dei caratteri storico-ambientali paesaggistici della zona, e nel rispetto delle disposizioni del presente regolamento inerenti gli ambiti rurali le seguenti opere:
 - gli interventi di recupero e riuso sui manufatti edilizi esistenti mediante le categorie d'intervento previste dalle norme per l'ambito rurale in cui ricade l'insediamento rurale;
 - la realizzazione di strade poderali o interpoderali eseguite con le modalità costruttive previste per le zone di tutela assoluta;
 - la nuova costruzione di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione agricola del fondo, solo se previste dalle norme per l'ambito rurale in cui ricade l'insediamento rurale;
 - la nuova costruzione di edifici ad uso residenziale esclusivamente ad uso di imprenditori agricoli a titolo principale se previsto dalle norme per l'ambito rurale in cui ricade l'insediamento rurale;

- la nuova costruzione di annessi agricoli per le attività di allevamento zootecnico di tipo familiare ed aziendale;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse, con le medesime prescrizioni previste per le zone di tutela assoluta;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili,
- opere di rinaturalizzazione delle aree che prevedano la dismissione dell'ordinaria attività di coltivazione agricola, consistenti in piantumazioni arboree e/o arbustive non finalizzate alla produzione agricola e/o creazione di zone vallive.

Le opere di cui sopra, non devono avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

Art. II.2 Invasi ed alvei dei corsi d'acqua

Il PSC individua gli invasi ed alvei dei bacini e dei corsi d'acqua il cui valore storico, ambientale, paesistico e idraulico-territoriale rivesta valore di carattere comunale e/o provinciale.

In tali aree sono consentite tutte le attività ed opere previste dall'art. II.2 del PSC.

Art. II.3 Dossi di pianura

Il PSC individua i dossi di pianura il cui valore storico, ambientale, paesistico e idraulico-territoriale rivesta valore di carattere comunale e/o provinciale.

In tali aree sono consentite tutte le attività ed opere previste dal corrispondente articolo II.3 del PSC, il presente regolamento prescrive inoltre che le nuove edificazioni eventualmente consentite negli ambiti rurali avvengano all'esterno di dette aree.

Sono consentiti tutti gli interventi di recupero e riuso degli edifici

Art. II.4 Zone d'interesse storico-testimoniale interessate da bonifiche storiche di pianura

Il PSC individua le aree agricole interessate da bonifiche storiche di pianura come le zone più significative a livello storico testimoniale su cui dettare specifiche disposizioni.

In tali aree sono consentite tutte le attività ed opere previste dal corrispondente articolo II.4 del PSC.

Art. II.5 Aree di riequilibrio ecologico e/o di compensazione ambientale

Il PSC individua le aree agricole di riequilibrio ecologico e/o di compensazione ambientale, dette aree hanno la finalità di incrementare le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio attraverso la rinaturalizzazione delle aree stesse.

In tali aree sono consentite tutte le attività ed opere previste dal corrispondente articolo II.5 del PSC.

Eventuali nuove costruzioni al servizio della pubblica fruizione delle aree stesse dovranno essere realizzate con forme e materiali della tradizione costruttiva locale, non sono ammesse strutture prefabbricate in metallo e/o a pannelli prefabbricati in cemento, mentre sono consentite strutture in legno o miste in legno e mattoni. Dette costruzioni dovranno inserirsi dal punto di vista formale, compositivo e architettonico con il contesto in cui si collocano.

La realizzazione di specchi lacustri o paludosi è consentita rientrando questi fra gli interventi di rinaturalizzazione del territorio.

Art. II.6 Sistemi vegetazionali d'interesse ecologico ambientale

Il PSC individua i sistemi vegetazionali d'interesse ecologico ambientale; per detti sistemi il RUE si conforma a quanto previsto dall'art. II.6 del PSC.

Art. II.7 Diretrici di sviluppo e completamento della rete ecologica

Il PSC individua le direttrici di sviluppo e completamento della rete ecologica; per detti sistemi il RUE si conforma a quanto previsto dall'art. II.7 del PSC, con la precisazione che le nuove piantumazioni dovranno essere effettuate con l'uso di essenze arboree o arbustive autoctone come previsto dalle specifiche norme degli ambiti agricoli contenute nel presente regolamento.

Art. II.8 Aree a difficoltoso drenaggio

Il PSC individua le aree del territorio comunale a difficoltoso drenaggio; per dette aree il RUE si attiene a quanto previsto dall'art. II.8 del PSC, senza ulteriori specificazioni.

Art. II.9 Limite di tutela delle acque pubbliche

Il RUE recepisce le disposizioni dell'art. II.9 del PSC in merito ai limiti di tutela delle acque pubbliche senza ulteriori specificazioni o disposizioni particolari.

TITOLO III SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Capo I Sportello Unico per l'Edilizia

Art. III.1 Costituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio viene affidata ad un'unica struttura, chiamata Sportello Unico per l'Edilizia, che potrà essere costituita anche in forma associata con altri comuni.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia dovrà svolgere tutte le funzioni espressamente previste dalla L.R. 31/2002 (e successive modifiche ed integrazioni) sia in tema di rilascio dei titoli abilitativi, che del certificato di conformità edilizia e agibilità, nonché dei relativi controlli.

Art. III.2 Operatività dello Sportello Unico per l'Edilizia

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 23 del 29/04/2003 ha reso operativo lo Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi degli art. 2 e 3 della L.R. 31/2002.

Art. III.3 Compiti e funzioni dello Sportello Unico per l'Edilizia

1. Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio rispettivamente allo Sportello Unico per l'Edilizia e allo Sportello Unico per le Attività Produttive disciplinato dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni.
2. Il Comune, attraverso lo sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi e li assiste alla presentazione delle relative pratiche edilizie, predisponendo appositi modelli esplicativi dei procedimenti adottati.
3. Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, ai sensi del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche, sono presentate allo Sportello Unico per le Attività Produttive che gestisce anche gli aspetti edilizi del procedimento. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, fino al provvedimento conclusivo, secondo le modalità organizzative e operative fissate del Comune.
4. Le richieste di atti abilitativi e le Denunce di Inizio Attività non legate alle attività produttive vengono presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni, se non già reperiti dal richiedente.
5. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede, inoltre, al rilascio degli atti abilitativi di cui sopra, del certificato di conformità edilizia e agibilità e delle altre certificazioni in materia edilizia e ad esercitare la vigilanza sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati.

Capo II Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

Art. III.4 Istituzione della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/2002, il Comune di Fabbrico istituisce la Commissione per la qualità Architettonica e il paesaggio quale organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio e di tutela del paesaggio cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali per gli interventi di seguito specificati.

Nel settore urbanistico la Commissione esprime il proprio parere in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui Piani Urbanistici attuativi (PUA);

Nel settore edilizio la Commissione esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale nei seguenti casi:

1. Interventi su edifici e aree individuati dal PSC come facenti parte del sistema insediativo storico;

2. Interventi all'interno delle aree individuati dal PSC come facenti parte del sistema ambientale che necessitino dell'Autorizzazione paesaggistica;
 3. Interventi sugli insediamenti rurali con presenza di edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale (interventi all'interno di insediamenti rurali con grado di integrità 1 e 2);
 4. Interventi di nuova costruzione limitatamente a quelli di tipo g1), all'interno degli Ambiti diversi da quelli di cui ai punti precedenti con esclusione degli ambiti specializzati per attività produttive;
 5. Altri interventi, che a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, per ubicazione, caratteristiche e dimensione, possono incidere significativamente sul paesaggio e sul contesto urbano e territoriale.
- La commissione, all'atto dell'insediamento, può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri, nella medesima seduta verrà eletto fra i membri nominati il presidente della commissione.

Art. III.5 Composizione e nomina

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è nominata dal Sindaco, ed è composta da n° 5 membri esterni all'Amministrazione rappresentativi delle categorie professionali della progettazione ed esperti in architettura, urbanistica, arte, storia e tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Detti membri saranno scelti tramite:

- autocandidatura sulla base di apposito avviso da emanare da parte dell'Amministrazione Comunale;
- nominativi forniti dagli ordini professionali fra iscritti che abbiano titoli previsti dalla vigente normativa.

La Commissione per la qualità Architettonica e il paesaggio dura in carica tre (3) anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della Commissione restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.

I membri che non partecipano a tre (3) sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. La decadenza è dichiarata dal Sindaco che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di organi o istituzioni ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera in esame.

I Tecnici dell'Amministrazione Comunale che redigono l'istruttoria dei progetti o atti da valutare sono presenti senza diritto di voto e con il compito di verbalizzare i pareri della commissione.

Art. III.6 Modalità di funzionamento della Commissione

La Commissione per la qualità Architettonica e il paesaggio si riunisce nella Sede Municipale, di norma, almeno una volta al mese. La Convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Responsabile del Procedimento edilizio e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione per la qualità Architettonica e il paesaggio sono valide se intervengono almeno la metà più uno dei membri, tra cui il Presidente.

La Commissione può riunirsi in seconda convocazione, trascorsa un'ora dalla prima, e sarà considerata valida se intervengono almeno 3 membri fra cui il presidente

La Commissione esprime parere favorevole, parere favorevole con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere contrario deve sempre essere motivato.

E' valido il parere che sia stato approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta.

La Commissione per la qualità Architettonica e il paesaggio qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- a) convocazione del progettista nel corso della riunione di commissione;
- b) necessità di sopralluogo;

Il parere della Commissione sarà espresso nella seduta della presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti.

I componenti della Commissione 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 edilizia, costituisce per i membri della Commissione motivo d'incompatibilità ad eseguire qualsiasi prestazione professionale in merito all'opera edile stessa, sino alla definitiva ultimazione.

Delle adunanze della Commissione è redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dai commissari e dai tecnici comunali.

Sugli elaborati di progetto verrà apposta la dicitura: "Esaminato nella seduta del _____ dalla Commissione per la qualità Architettonica e il paesaggio" completata dalla data e dalla firma del Responsabile del Procedimento.

I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio.

Ai commissari è attribuito un gettone di presenza d'importo pari, almeno, all'indennità di presenza dei Consiglieri Comunali, nonché il rimborso delle spese di trasferta sostenute, se residenti in altro comune, calcolate secondo le tariffe stabilite dall'ACI.

Art. III.7 Determinazioni difformi dal parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio

Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, sono immediatamente comunicate al Sindaco, per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di riesame previsto dall'Art. 24 della L.R. 31/2002, ai fini dell'annullamento o della modifica delle determinazioni del dirigente.

Art. III.8 Rinvio con modifiche alle previsioni dell'Art. 13 L.R. 31/2002 e successive modifiche

Vengono recepite ed assunte le determinazioni contenute nell'Art. 13 della L.R. 31/2002, con la modifica del suo quarto comma, che viene ad assumere le seguente formulazione: "Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento.

Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento corredata da una relazione"

TITOLO IV NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Capo I - CERTIFICATO D'USO (C.D.U)

Art. IV.1 Definizione

1. Il certificato d'uso indica ogni vincolo e prescrizione riguardante l'area interessata, contenuti in leggi, piani o regolamenti. Il certificato indica, in particolare, la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dalla strumentazione urbanistica ed edilizia vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona.
2. Il certificato d'uso si identifica anche con il "Certificato di Destinazione Urbanistica" di cui all'Art.30 del D.P.R. n.380 del 6/6/2001, dei quali tiene luogo.

Art. IV.2 Richiesta

1. Chiunque ha titolo ha diritto a chiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.
2. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, predisposta sulla base di apposito facsimile elaborato dallo Sportello Unico per l'Edilizia, deve comunque indicare tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza, ed essere corredata da copia della visura catastale aggiornata e da copie degli estratti di mappa catastale e di PSC.

Art. IV.3 Rilascio

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica deve essere rilasciato dal Sportello Unico per l'Edilizia agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.
2. Il Certificato di Destinazione Urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigenti.

Capo II - VALUTAZIONE PREVENTIVA

Art. IV.4 Definizione

1. Con la valutazione preventiva, di cui all'art.16 della Legge Regionale n° 31/2002, la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esprime, su una relazione contenente i principali parametri progettuali, le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano ed ambientale dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Le indicazioni espresse con la valutazione preventiva, in merito alle scelte progettuali generali definite dalla relazione, vincolano la Commissione per la qualità Architettonica ed il paesaggio, in rapporto al livello di definizione, nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi della normativa vigente e fermo restando che detto parere non comporta, di per sè, autorizzazione ad edificare.

Art. IV.5 Richiesta di valutazione preventiva

1. L'avente titolo alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività o del Permesso di Costruire prima della presentazione della domanda può richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione preventiva.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati della relazione contenente i principali parametri progettuali da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto trasmettono la relazione di progetto alla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Art. IV.6 Comunicazione dell'esito della valutazione preventiva

1. La valutazione preventiva è comunicata al richiedente, entro 45 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione, ed acquisito d'ufficio alla successiva pratica edilizia o urbanistica. La valutazione preventiva conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e delle normative vigenti.
Qualora la Commissione per la qualità Architettonica ed il paesaggio ritenga che il progetto preliminare nominato presenti un livello di dettaglio sufficiente per la valutazione complessiva degli aspetti formali, compositivi architettonici e paesaggistici, può stabilire che non si renda necessario un ulteriore esame, da parte della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, del progetto definitivo. In tale ipotesi, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica la rispondenza del progetto definitivo al progetto preliminare, presentato per il rilascio del titolo abilitativo.
2. Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di titolo abilitativo, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

Capo III – PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. IV.7 Oggetto

1. Il Permesso di Costruire deve essere richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia per tutte le opere edilizie indicate nella delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 29/04/2002, che qui si elencano:
 - a) Interventi di nuova costruzione e ampliamenti;
 - b) Interventi di ristrutturazione edilizia;
 - c) Interventi di risanamento conservativo e restauro;
 - d) Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 11/1998;
 - e) Cambio di destinazione d'uso (- con opere e aumento di carico urbanistico
- senza opere e con aumento di carico urbanistico);
 - f) Restauro scientifico;
2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti emanate dal Sindaco, ai sensi dell'Art. 54 del D.Lgs. 267/2000, non è richiesto il Permesso di Costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il Permesso di Costruire può essere:
 - a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
 - b) oneroso, l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di emissione dell'atto qualora corredata dalla documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale;
 - c) convenzionato.

Art. IV.8 Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire, documenti attestanti il titolo

1. Hanno titolo a richiedere il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) Il proprietario dell'immobile;
 - 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 straordinaria;
 Il titolo deve essere attestato nei casi sopra citati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli Artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), da atto notarile con data non anteriore a tre mesi, oppure da autocertificazione redatta ai sensi dell'Art. 47 del DPR 445 del 28/12/2000. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'Art. 51 della legge 865/71;
 - e) Il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

f) I locatari, 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;

Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'Art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, o da autocertificazione redatta ai sensi dell'Art. 47 del DPR 445 del 28/12/2000.

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 miniere di beni demaniali;
- Colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

i) Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc.) 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, procuratore e mandatario;
- Il curatore fallimentare;
- Il commissario giudiziale;
- L'aggiudicatario di vendita fallimentare.

2. Il titolo deve essere attestato nei diversi casi dalle seguenti documentazioni:

a) nei casi di cui ai precedenti punti da **a**) a **c**), dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli Artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile.

Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera di C.C. con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'Art. 51 della legge 865/71;

b) nei casi di cui al punto **g**), dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'Art. 1571 del Codice Civile o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura

c) nel caso di cui al punto **j**), dalla copia autentica del documento di delega, procura o mandato;

d) nei casi di cui ai punti **h**) e **j**), dalla copia autentica del provvedimento amministrativo o giudiziale;

e) nel caso di cui al punto **i**), dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento, oppure da dichiarazione sostitutiva di atto notorio, in cui viene dichiarato il titolo del richiedente.

3. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai fini della presentazione della domanda di Permesso di Costruire, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

Art. IV.9 Richiesta e documentazione

1. La Richiesta di Permesso di Costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia dall'avente titolo, sulla base di apposito facsimile predisposto dall'Ufficio. La richiesta di Permesso di Costruire ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di imposta di bollo.

2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati:

a) **Istanza di Permesso di Costruire** (formato A3 fronte/retro) in marca da bollo, debitamente compilata in ogni sua parte e firmata dal tecnico abilitato progettista dell'opera con allegata la copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38 del DPR 28/12/2000 n.445;

b) Copia comprovante il titolo ad intervenire o dichiarazione sostitutiva di certificazione, vedi a tal riguardo il modello per avente titolo o in alternativa autocertificazione attestante la legittimazione ad intervenire ai sensi del precedente art. IV. 8;

c) Certificato catastale ed estratto di mappa catastale (formato A4/A3) con l'identificazione della/e particella/e oggetto dell'intervento anche in copia, rilasciati in data non anteriore a tre mesi;

d) Estratto della strumentazione urbanistica vigente (PSC, POC, RUE, PUA e Classificazione acustica del territorio comunale) con evidenziato l'immobile e/o l'area d'intervento;

e) **Relazione asseverata** illustrativa dell'intervento avente i contenuti richiesti dal RUE dal PSC dal POC e dalla Classificazione Acustica; contenente una dichiarazione, firmata dal Progettista, mediante la quale venga asseverato, ai sensi degli art. 481 e 359 del codice penale, in relazione al tipo di intervento richiesto, la conformità del progetto presentato:

- agli strumenti urbanistici vigenti;
- alle norme di sicurezza statica ed antisismica, impegnandosi a trasmettere copia dei calcoli strutturali prima dell'inizio lavori;
- alle norme igienico-sanitarie;
- alle norme in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- alle norme in merito al contenimento dei consumi energetici;
- alle norme sulla sicurezza degli impianti;
- alle norme sul contenimento dei rumori fra ambienti confinanti e sul o dall'ambiente esterno;
- alla Valutazione Preventiva, ove acquisita.

Qualora il tipo di intervento lo richieda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- f) Relazione geologica-geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificatamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;
- g) Relazione idrogeologica nel caso sia prescritta dal PSC e/o da norme sovraordinate;
- h) approvazione, con allegati disegni ed elaborati di progetto, al fine di conseguire il parere della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi delle disposizioni di Legge in materia di beni culturali;
- i) elaborati progettuali e richiesta al fine di conseguire autorizzazione paesaggistica per gli immobili compresi in aree di tutela, redatta secondo le modalità di legge e in base all'accordo tra il Ministero Beni e Attività Culturali, Regione Emilia Romagna, Associazione delle autonomie locali dell'Emilia Romagna del 27/10/2003 e pubblicato sul BUR n. 161/2003;
- j) disegni di progetto ed elaborati necessari per l'acquisizione del parere NIP sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, attività individuate dal successivo art. IV. 11;
- k) richiesta e documentazione necessaria per l'acquisizione dell'Autorizzazione provinciale alle emissioni in atmosfera, e/o dell'Autorizzazione Integrata Ambientale, nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita e che l'attività sia soggetta a detta autorizzazione;
- l) richiesta e documentazione necessaria per l'acquisizione dell'autorizzazione provinciale per lo scarico di acque reflue industriali e/o acque reflue assimilate alle domestiche che non recapitano in pubblica fognatura;
- l) Prova attestante dell'avvenuta presentazione del progetto al Locale Comando dei VV.F. (nel caso sia richiesto), ovvero dichiarazione sostitutiva redatta sulla Scheda Tecnica L. 31/02, o Permesso di Costruire;
- m) Copia della domanda di allacciamento fognario da richiedersi ai sensi del D.Lgs 03/04/2006 n° 152 con allegata copia dell'attestato di presentazione);
- n) Copia della domanda di autorizzazione, da richiedersi all'Ente proprietario della strada, per la realizzazione e/o modifica di accessi, ai sensi dell'art.22 del D.L. n. 285 del 30.4.92 (con allegata copia della ricevuta di presentazione);
- o) Esaustiva **documentazione fotografica** (rilievo fotografico situazione ESTERNA ed INTERNA dell'edificio) a colori e con l'indicazione dei punti di ripresa che comprenda, oltre all'immobile oggetto dell'intervento, anche il contesto nel quale lo stesso è o verrà inserito con particolare attenzione ad eventuali edifici posti in demolizione;
- p) Stampati relativi alla determinazione del **costo di costruzione** compilati e firmati;
- q) Certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale del richiedente (I.A.T.P.) o di coltivatore diretto, nel caso di interventi soggetti al contributo di costruzione negli ambiti del territorio agricolo comunale, al fine di ottenerne l'esenzione;
- r) Copia di altri provvedimenti dovuti in quanto prescritti dalla legislazione e/o regolamentazione vigente
- s) Dichiarazione del progettista che attesti che le opere da eseguire non hanno rilevanza ai fini della risposta sismica dell'edificio o, se così non fosse, una dichiarazione sull'impegno a depositare prima dell'inizio lavori la documentazione tecnica prevista dalla vigente normativa;
- t) Documentazione tecnica prevista dall'art. 28 della L. 09/01/1991 n° 10 (conservazione, risparmio e uso razionale dell'energia) e successive modifiche ed integrazioni secondo quanto disposto dalla legge stessa e nei casi da questa previsti, redatta ai sensi della Delibera regionale 156/2008.

Elaborati di progetto:

- a) **TAVOLA 1: Planimetria generale** in scala non inferiore a 1:200 in cui sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni e quote generali l'opera progettata, avendo particolare cura ad indicare le distanze dai confini di proprietà, dai limiti di zona, dagli altri eventuali fabbricati esistenti all'interno del lotto o sui lotti confinanti. Dovranno essere indicate le pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, piazzali di scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, etc;
- b) **TAVOLA 2: Planimetria del lotto** con individuazione della sistemazione a verde con l'indicazione dei tappeti erbosi, arbusti ed alberature sia esistenti che di nuovo impianto, delle pavimentazioni permeabili e non (con allegata scheda tecnica del prodotto); sia per il verde esistente che per quello di nuovo impianto, dovranno essere indicate le essenze e le dimensioni dei tronchi;
- c) **TAVOLA 3: Planimetria della rete della fognatura** sia bianca che nera con l'indicazione, sia per quella esistente che per quella di nuova costruzione, dei pozzetti d'ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote, diametri delle condotte, ecc. (vistato dagli uffici);
- d) **TAVOLA 4: Piante** di tutti i piani e della copertura dell'opera, in scala 1:100, con indicazione:
- ◆ della destinazione d'uso dei locali;
 - ◆ delle dimensioni dei locali (lunghezza, larghezza, altezza);
 - ◆ della superficie netta dei locali;
 - ◆ della dimensione delle aperture, con distinzione delle parti apribili e fisse;
 - ◆ dei rapporti di illuminazione e aerazione;
 - ◆ delle strutture portanti - C.A., acciaio, muratura, ecc.;
 - ◆ dei materiali di copertura, del senso delle falde e delle pendenze, dei volumi tecnici, dei lucernari, ecc.;
- e) **TAVOLA 5: Prospetti** di tutti i fronti dell'edificio progettato, in scala 1:100, completi di riferimenti agli edifici circostanti del lotto, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate contigue
- f) **TAVOLA 6: Sezioni** quotate in scala 1:100 indicanti le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda. Le sezioni devono essere realizzate sui collegamenti verticali in numero necessario alla completa comprensione dell'opera e comunque non meno di due;
- g) **TAVOLA 7: Giallo/Rosso** nel caso di interventi su fabbricati esistenti, una copia dei disegni in scala non inferiore a 1:100 con le seguenti visualizzazioni:
- ◆ senza campitura, le opere da conservare;
 - ◆ con campitura gialla, le opere da demolire;
 - ◆ con campitura rossa, le opere da costruire;
 - ◆ con campitura tratteggiata, le opere da sostituire. (demolizione e ricostruzione)
- h) **TAVOLA 8: Materiali e Cromatismi** disegni, in scala adeguata dei particolari progettuali costruttivi e decorativi, con indicazione dei materiali impiegati, del loro trattamento e colore;
- i) Relazione agronomica (nel caso di progetti inerenti aziende agricole);
- l) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuova costruzione e di ampliamenti;

Elaborati di rilievo:

- a) Verbale di misurazione dell'area e dei Punti Fissi, in scala non inferiore a 1:500, che illustri:
- ◆ la forma, le dimensioni e la superficie dell'area d'intervento con l'indicazione anche di eventuali fabbricati esistenti, anche se accessori e precari;
 - ◆ verbale di misurazione dell'area;
 - ◆ le dimensioni, le distanze e le altezze dei fabbricati esistenti, anche se accessori e precari, eventualmente esistenti sui lotti confinanti;
 - ◆ i profili altimetrici dell'area d'intervento, delle aree confinanti, dei fabbricati, anche se accessori, esistenti riferiti alle quote stradali;
 - ◆ le reti tecnologiche esistenti, sia aeree che in superficie che sotterranee;
 - ◆ gli alberi di alto fusto esistenti, dei quali dovrà essere indicata l'essenza e la circonferenza del fusto ad un metro da terra, e, se significativo, dell'impianto del verde esistente;
 - ◆ ogni altro particolare rilevante.
3. Per gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art. 3 del D.Lgs 192/2005 e ss.mm., la documentazione tecnica di progetto dovrà essere integrata o dovrà comprendere i seguenti elaborati:
- elaborati grafici relativi ad installazioni di sistemi solari termici e/o fotovoltaici o a qualsiasi altra forma di energia rinnovabile quali: cogenerazione, eolica, geotermica, da biomasse, ecc.

- schemi funzionali degli impianti sopradescritti;
- schemi stratigrafici delle partizioni opache (murature esterne ed interne e solai piani o inclinati) e delle partizioni trasparenti, compresi gli infissi, con indicazione delle caratteristiche termo-igrometriche dei materiali utilizzati e con calcolo del coefficiente di trasmittanza termica atteso dalla soluzione di progetto;
- qualsiasi altra documentazione tecnica e/o cartografica tesa ad evidenziare il rispetto delle prescrizioni dettate dal D.Lgs 192/2005 e ss.mm., nonché all'eventuale applicazione dei requisiti volontaria di cui all'allegato B del presente regolamento.

4. Per le opere di urbanizzazione:

a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico dell'ambito con evidenziati:

- rilievo del verde;
- costruzioni e manufatti esistenti;
- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;

b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicate strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;

c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;

d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;

e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;

f) particolari costruttivi.

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

5. Tutti gli elaborati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del titolo abilitativo sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

6. La richiesta di Permesso di Costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

7. Il progettista ha facoltà di integrare gli elaborati sopra descritti con ulteriori elaborati esplicativi quali viste prospettiche o assonometriche, fotoradrizzamenti, indagini termografiche, rendering, e quant'altro lo stesso reputi giusto allegare al fine di far meglio comprendere la soluzione progettuale proposta.

8. Le indicazioni di scala sono quelle minime consentite, il progettista potrà utilizzare scale di rappresentazione più dettagliate in relazione alla tipologia d'opera e all'oggetto di intervento.

9. Lo Sportello Unico per l'Edilizia potrà richiedere elaborati e documenti integrativi nelle forme e con gli effetti previsti dalla legislazione vigente (L.R. 31/2002 art. 13 comma 3).

Art. IV.10 Documentazione per interventi su edifici vincolati a restauro scientifico dal vigente Piano Strutturale Comunale

Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;

- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.

Art. IV.11 Interventi edilizi destinati ad attività produttive per i quali è obbligatorio il parere preventivo della Commissione NIP (Nuovi Insediamenti Produttivi)

In conformità a quanto stabilito dall' Atto di Indirizzo regionale assunto con delibera di Giunta Regionale n° 1446 del 01/10/2007, gli interventi edilizi riguardanti le sotto elencate attività sono soggetti al rilascio del parere integrato ARPA-AUSL secondo le modalità previste dalla delibera citata:

1. attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
2. attività zootecniche: allevamenti, stalle;
3. attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
4. artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico e privato con capienza superiore a 50 posti auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
5. attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 metri quadrati, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 metri quadrati, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento L.256/74 e successive modifiche e integrazioni);
6. Attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;

Art. IV.12 Procedimento del Permesso di Costruire

1. A seguito della presentazione della domanda di Permesso di Costruire, LO Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento ai fini della formulazione della proposta e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica.
2. Qualora la richiesta di Permesso di Costruire necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione, il Responsabile del Procedimento, entro il termine di **15 gg.** dalla presentazione della domanda, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorso inutilmente 60 gg. dalla richiesta di integrazione, la pratica verrà archiviata d'ufficio. Il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo decorre per intero dalla presentazione della documentazione integrativa.
3. Entro il medesimo termine (60gg), il Responsabile del Procedimento trasmette la domanda di Permesso di Costruire alla Commissione per la qualità Architettonica ed il paesaggio per il parere consultivo, se dovuto.
4. A seguito del parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il paesaggio, e comunque decorso il termine per il completamento dell'istruttoria, il Responsabile del Procedimento, entro 15 giorni formula al dirigente (o funzionario responsabile) la proposta motivata relativa al provvedimento. Eventuali aggiornamenti degli elaborati grafici richiesti a seguito del parere della Commissione sono notificati al richiedente del Permesso di Costruire il quale dovrà fornire gli stessi entro e non oltre 30 giorni, in mancanza il procedimento sarà archiviato d'ufficio, in detto periodo i termini del procedimento risultano sospesi.
5. Il controllo degli uffici comunali, in particolari casi su richiesta della Commissione per la qualità Architettonica ed il paesaggio, potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio e la correttezza della metodologia di intervento.
6. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento Urbanistico Edilizio. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole

soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

7. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, la Commissione per la qualità Architettonica ed il paesaggio esprime il proprio parere nei casi previsti. Il dirigente (o funzionario responsabile) potrà inoltre avvalersi del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio per la valutazione dell'idoneità del tecnico progettista rispetto all'intervento richiesto.
8. Qualora la domanda di Permesso di Costruire venga respinta, con la seconda istanza l'interessato può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata

Art. IV.13 Documenti da presentare prima del rilascio del Permesso di Costruire

Nel caso che il richiedente del Permesso di Costruire abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo ad intervenire, la dichiarazione formale prevista dall'Art. IV.8 comma 3°, prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà presentare il documento richiesto dall'art. IV.8 comma 2.

Art. IV.14 Rilascio

1. Entro 15 giorni dalla proposta formulata dal Responsabile del Procedimento, il Permesso di Costruire viene rilasciato all'interessato, al quale ne è data comunicazione immediata;
2. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento (75 gg) la domanda di rilascio del Permesso di Costruire si intende accolta.
3. Le determinazioni del dirigente (o funzionario responsabile) sulla richiesta di Permesso di Costruire non conformi, anche in parte, al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, sono immediatamente comunicate, al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 gg, del potere di cui all'Art. 24 della Legge Regionale n° 31 del 25/11/2002;

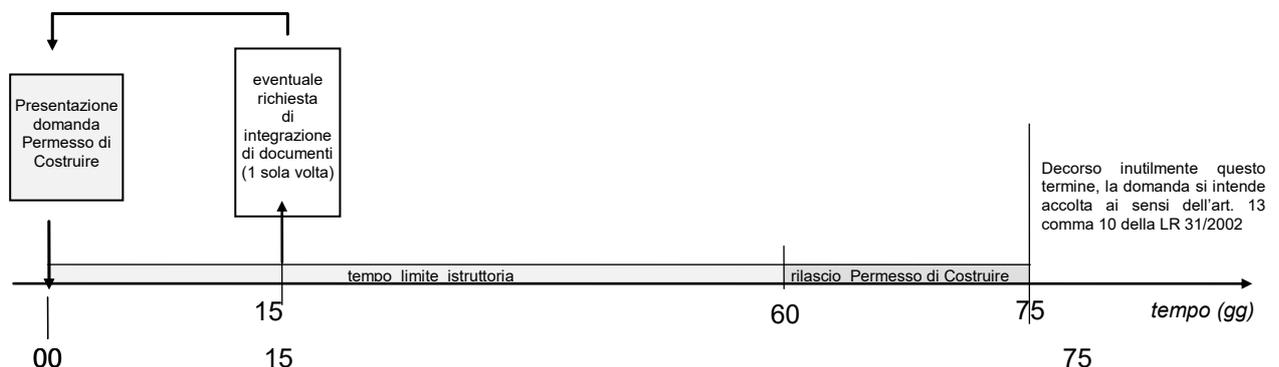


Fig. 1: Riepilogo tempistica rilascio Permesso di Costruire

Art. IV.15 Permesso di Costruire: contenuti

1. Il Permesso di Costruire deve contenere:
 - a) gli estremi della domanda di Permesso di Costruire;
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del Permesso di Costruire;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del Permesso di Costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente del Permesso di Costruire;
 - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il Permesso di Costruire fosse subordinato;
 - g) gli estremi delle deliberazioni della Giunta Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
 - h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti sul territorio comunale. Il Permesso di Costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;

- i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente (lotti di completamento);
 - l) l'entità del contributo di costruzione secondo quanto stabilito dalla normativa vigente;
 - m) eventuali prescrizioni per lo svolgimento delle attività di cantiere;
 - n) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Ove necessaria e/o prevista è presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire l'atto di convenzione, da redigere e trascrivere secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo, nei casi previsti.
 3. Il Permesso di Costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
 - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, il Nulla osta per l'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mani, dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore, nonché le modalità di allestimento e organizzazione del cantiere;
 - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - di eseguire prove e/o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
 - di comunicare l'ultimazione dei lavori e di compilare la Scheda Tecnica descrittiva per ciascuna unità immobiliare;
 - di richiedere il certificato di conformità edilizia e agibilità;
 - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, ai sensi della Legge 1086/71 e successive modifiche e integrazioni e della documentazione tecnica in merito al rispetto della normativa antisismica;
 - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del Permesso di Costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, dei coordinatori della sicurezza, delle ditte esecutrici le opere edili ed impiantistiche, completi degli indirizzi e recapiti telefonici.
 - di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e delle relative autorizzazioni, pareri e/o nulla osta sanitari per le opere destinate ad attività specifiche, secondo le norme vigenti.
 4. L'atto con il quale viene rilasciato il Permesso di Costruire può contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, di sicurezza igienico ambientali ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.S.C, di R.U.E, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale, compositivo e architettonico e per l'inserimento nel contesto urbano e ambientale dell'opera edilizia.

Art. IV.16 Trasferimento del Permesso di Costruire ad altro Titolare – Decadenza e annullamento - deroghe

1. Il Permesso di Costruire può essere trasferito "mortis causa" o per atto tra vivi (in questo ultimo caso deve trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del Permesso di Costruire). Nell'uno e nell'altro caso è necessario segnalare allo Sportello Unico per l'Edilizia entro trenta giorni dal suo verificarsi il passaggio della proprietà o del diritto di edificare; richiedendo la voltura del Permesso di Costruire.
La segnalazione non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel Permesso di Costruire, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi di legge.
2. Il Permesso di Costruire decade nei seguenti casi:
 - a) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di Legge, stabiliti rispettivamente in un anno e tre anni dal rilascio del titolo.
 - b) entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel Permesso stesso.
 - c) in caso di violazione delle norme di riduzione del rischio sismico.
3. La decadenza viene dichiarata dal Sindaco² con apposito atto e notifica agli interessati.
4. Per opere già iniziate e non concluse entro il termine di scadenza dovrà essere inoltrata nuova domanda di Permesso di Costruire per la parte di opera non ultimata.
5. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nel Permesso di Costruire, con apposito provvedimento dello Sportello Unico per l'Edilizia;
6. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche a piani regionali o provinciali sovraordinati.
 - a) La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso

ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA e dal presente RUE.

- b) Il permesso di costruire in deroga è rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico sulla base di deliberazione del Consiglio Comunale.
- c) Ai fini del presente articolo, si intende per edificio o impianto pubblico o di interesse pubblico, ogni edificio o impianto, di proprietà pubblica o privata, il cui interesse è qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.

Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004.

Capo IV – NULLA OSTA AMMINISTRATIVO

Art. IV.17 Oggetto

Il Nulla Osta deve essere richiesto al Sportello Unico per l'Edilizia come previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 29/04/2003 per le seguenti opere:

- a. Apposizione di insegne, targhe, cartelli pubblicitari, bacheche, vetrine, segnaletica varia; (allegati: opuscolo illustrativo o bozzetti colorati, documentazione fotografica di dove viene installata, planimetria/stradario con ubicazione).
- b. Installazione tende parasole; (allegati: opuscolo illustrante la tipologia e la struttura scelta, documentazione fotografica di dove viene installata, documentazione illustrativa dei materiali e dei cromatismi)
- c. Abbattimento alberi; (Allegati: planimetria / stradario con ubicazione).
- d. Montaggio cassette in legno e pergolati; (Allegati: planimetria dell'area interessata dall'intervento con l'ingombro e le distanze da confine, in caso di installazione a confine Nulla osta dei confinanti in carta libera, disegni di dettaglio con dimensioni, materiali e cromatismi).
- e. Tagli stradali; (Allegati: planimetria dell'area interessata dall'intervento).
- f. Installazione di condizionatori, stufe a scarico bilanciato, caldaie esterne., canne fumarie est.;(Allegati: opuscolo illustrante la tipologia e le caratteristiche, documentazione fotografica di dove viene illustrata)
- g. Montaggio di antenne radio e televisive – parabole; (Allegati: opuscolo illustrante la tipologia e le caratteristiche, documentazione fotografica di dove viene installata).
- h. Montaggio di cassette della posta e contatori limitatamente al Centro Storico;(Allegati: opuscolo illustrante la tipologia e i cromatismi, documentazione fotografica di dove viene installata, planimetria/stradario con ubicazione).
- i. Tinteggiatura esterna; (Allegati: opuscolo illustrante la tipologia e i cromatismi, documentazione fotografica di dove viene installato/ posizionato l'arredo, planimetria/ stradario con ubicazione, prove del colore da concordare con UT).
- j. Installazione di distributori automatici; (Allegati: planimetria dell'area interessata dall'intervento con l'ingombro, opuscolo illustrativo o disegni di dettaglio con dimensioni, materiali e cromatismi).
- k. Occupazione del suolo pubblico; (Allegati: planimetria dell'area interessata dall'intervento con l'ingombro).

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati a Nulla Osta, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs 22/01/2004 n° 42; in tal caso sono soggetti a Permesso di Costruire.

Art. IV.18 Richiesta e Documentazione

1. La richiesta di Nulla osta deve essere inoltrata al Sportello Unico per l'Edilizia dall'avente titolo, sulla base di apposito facsimile predisposto dalla Amministrazione Comunale. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, su richiesta dell'avente titolo, è tenuto a precisare, tra quelli sotto indicati, i documenti necessari per lo specifico intervento.
2. Alla richiesta devono, di norma, essere allegati i seguenti documenti:
 - a) estratti del P.S.C, del P.P.A. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento (copia unica);
 - b) documenti catastali: estratto di mappa in scala 1:2000 / 1:1000, certificato catastale, tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà (copia unica);
 - c) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n°2 sezioni significative, il tutto con l'indicazione, attraverso

adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti di nuova costruzione e delle parti da sostituire o da consolidare;

d) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti obbligatori e raccomandati previsti dall'allegato e corredata dai relativi calcoli ove previsti o necessari e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista;

e) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e il suo intorno immediato; le fotografie devono essere a colori, con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;

f) eventuali altri pareri, nulla osta, autorizzazioni statali, comunali, regionali, provinciali, ecc.

3. Tutti gli elaborati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato.

Art. IV.19 Controllo sui Nulla osta

1. A seguito della presentazione della domanda di Nulla osta, l'Ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ;
2. Ai fini del rilascio del Nulla osta, gli uffici comunali, constatato che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dall'Art. IV.17, verificano che gli elaborati progettuali presentati, le relazioni e le dichiarazioni rispetto all'intervento richiesto e che le previsioni di progetto corrispondano a quanto previsto nel Regolamento Urbanistico Edilizio per quel tipo di opera.
3. Le verifiche degli uffici comunali riguarderanno nel merito le singole soluzioni progettuali proposte.
4. Qualora la domanda di Nulla osta venga respinta, con la eventuale successiva istanza il richiedente può chiedere che il Comune, in sede di nuovo esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

Art. IV.20 Rilascio

1. Entro 30 giorni dal ricevimento della domanda di Nulla osta, il dirigente (o funzionario responsabile) notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli Uffici Comunali.
2. Il Nulla osta, viene rilasciato dal dirigente (o funzionario responsabile) entro il termine di trenta (30) giorni dalla data di presentazione della richiesta corredata di tutti i documenti previsti dal presente regolamento, con allegata copia dei disegni approvati.
3. L'istanza di Nulla osta, si intende accolta qualora l'Amministrazione Comunale non si pronunci entro il termine di cui al comma 1.
4. I lavori di cui al Nulla osta dovranno essere iniziati entro 1 anno dalla data di rilascio del Nulla osta stesso. Qualora gli stessi prevedono l'occupazione di suolo pubblico dovrà essere data comunicazione agli uffici competenti dell'inizio e della fine della stessa. I lavori di cui al Nulla osta dovranno essere ultimati entro 3 anni dalla data del rilascio.

Capo V - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. IV.21 Oggetto

1. Sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi e per gli effetti dell'Art. 8, della Legge Regionale n°31 del 25/11/2002 e della Delibera Consiglio Comunale n° 24 del 29/04/2003 i seguenti interventi edilizi:
 - a) Interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) Interventi di eliminazione di barriere architettoniche su edifici esistenti compresi negli elenchi di cui al al D.Lgs 22/01/2004 n° 42, nonchè quelli di valore storico-architettonico e testimoniale individuati dalla vigente strumentazione urbanistica;
 - c) Recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - d) Recupero a fini abitativi dei sottotetti nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 06/04/1998 n.11;
 - e) Modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - f) Installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti, nel rispetto comunque di quanto previsto dalla

- Deliberazione dell'assemblea legislativa della Regione Emilia e Romagna n° 156 del 04/03/2008 in merito ai requisiti di rendimento energetico ;
- g) Modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli Artt. 18 e 19 della L.R. n°31/2002;
 - h) Realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliare nei casi di cui all'art.9 comma 1 Legge n.122 del 24/03/1989 esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
 - i) Opere pertinenziali purchè non qualificate come interventi di nuova costruzione;
 - j) I significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari;
 - k) Cambio di destinazione d'uso senza opere e senza aumento di carico urbanistico;
 - l) Tombamenti di fossi;
 - m) Demolizione di fabbricati;
2. La Denuncia di Inizio Attività di cui al comma 1, è ammessa esclusivamente se sussistono contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:
- gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs 22/01/2004 n° 42 esclusi i casi di cui al comma precedente lettera b);
 - non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche, storico-testimoniali, esclusi i casi di cui al comma precedente lettera b);
 - le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati.

Art. IV.22 Modalità

1. Nei casi di cui all'Art. IV.21, trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'avente titolo deve presentare la Denuncia di Inizio Attività, accompagnata da una scheda tecnica a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, come previsto dalla apposita modulistica, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
La Denuncia di Inizio Attività deve essere corredata dall'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'impresa a cui si intende affidare i lavori nonché delle altre figure professionali coinvolte. Dovrà inoltre essere prodotto il modello predisposto dallo Sportello Unico per l'Edilizia "Dichiarazione dell'impresa esecutrice dei lavori" con i relativi allegati.
2. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice penale. In caso di dichiarazione non veritiere nella relazione di cui sopra l'amministrazione ne da comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
3. La realizzazione delle trasformazioni con Denuncia di Inizio Attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria prevista dalle norme regionali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.
4. La Denuncia di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di validità di tre anni dalla data di inizio lavori indicata sul modello, con l'obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.
5. Il progettista abilitato deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, nonché nei casi previsti dalla legislazione vigente attestato di certificazione energetica.
6. La Denuncia di Inizio Attività non riguarda l'esercizio dell'attività insediata o insediabile, ma solo l'intervento di modifica edilizia o cambio d'uso,
7. Nel caso di interventi su insediamenti utilizzati e/o destinati ad attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui all'ART. IV.11del presente regolamento la Denuncia di Inizio Attività dovrà essere presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).
8. Per gli interventi edilizi o impiantistici soggetti al rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica di cui all'art. 3.1 della Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia e Romagna, n° 156 del 04/03/2008, la comunicazione di ultimazione dei lavori dovrà essere integrata, a cura dell'avente titolo, di attestato di certificazione energetica redatto secondo le vigenti norme in materia (Allegato 5 dell'Atto di indirizzo sul rendimento energetico degli edifici approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna con atto n. 156 del 4 marzo 2008).

Capo VI - PRESCRIZIONI VARIE

Art. IV.23 Pubblicità dei Permessi di Costruire

1. I Permessi di Costruire rilasciati vanno pubblicati, in elenco, all'Albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, del Permesso di Costruire e dei relativi atti di progetto, chiedendone il rilascio di copia autentica nel rispetto delle norme regolanti l'accesso ai documenti amministrativi.

Art. IV.24 Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale, senza obbligo di rilascio di Permesso di Costruire.
2. Gli elaborati progettuali devono essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Capo VII - STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Art. IV.25 Strumenti urbanistici di attuazione del P.S.C.

L'elaborazione, la presentazione e l'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) del Piano Strutturale Comunale sono regolate dal presente capo in conformità con le norme generali vigenti, in particolare Legge Regionale n°20/2000 dagli Artt. 31 e 35.

Art. IV.26 Piani Urbanistici Attivativi (P.U.A.)

I PUA si attuano negli ambiti di trasformazione o riqualificazione previsti dal Piano Strutturale Comunale, si estendono alle delimitazioni o alle unità minime di intervento fissate dal Piano Strutturale Comunale stesso.

I PUA sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal Piano Operativo Comunale (POC) qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.

I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli Artt.13 e 28 della Legge n° 1150 del 17 Agosto 1942;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge n°167 del 18 Aprile 1962;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'Art.27 della Legge n° 865 del 22 Ottobre 1971;
- d) i piani di recupero di cui alla Legge n. 457 del 5 Agosto 1978;
- e) i programmi integrati di intervento di cui all'Art 16 della Legge n° 172 del 17 febbraio 1992;
- f) i programmi di recupero urbano di cui all'Art. 11 del D.Lgs. n° 398 del 5 Ottobre 1993, convertito dalla Legge n° 493 del 4 dicembre 1993.

Art. IV.27 Procedimento di formazione e approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa privata, art. 35 L.R. 20/2000

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata, sono strumenti urbanistici di dettaglio obbligatori per dare attuazione alle strategie urbanistiche individuate dal PSC e recepite dal Piano Operativo Comunale (POC), negli ambiti di trasformazione e negli ambiti di riqualificazione nonché per gli specifici casi d'intervento previsti dalle Norme Tecniche d'Attuazione del PSC o del RUE.

L'Amministrazione Comunale, seguendo le previsioni del Piano Operativo Comunale, invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri soggetti a pianificazione attuativa a presentare il PUA relativo.

Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto del Piano Urbanistico Attuativo, nonché lo schema di convenzione, contenente tutti gli elementi previsti dalla legislazione vigente, da stipulare con il Comune.

Ove i soggetti di cui sopra, non provvedano nei termini indicati, il Comune, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, può procedere attraverso Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa pubblica.

Il PUA d'iniziativa privata, prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per sessanta giorni consecutivi presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione.

Dell'avvenuto deposito deve essere dato avviso, a cura e spese dei proponenti, su almeno un quotidiano a diffusione locale, il termine di sessanta giorni di cui al comma precedente decorre dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui sopra.

Entro il medesimo termine chiunque può formulare osservazioni, mentre i proprietari o i soggetti direttamente interessati possono presentare osservazioni e/o opposizioni.

Nel medesimo termine gli enti esterni al Comune, cui per legge è demandato un parere, devono esprimere le loro osservazioni e prescrizioni, detto parere è raccolto a cura e spese dei richiedenti, a tale scopo le strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA esprimono un parere integrato entro trenta giorni dalla richiesta, detto termine è sospeso, per una sola volta, in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa; trascorso tale termine il responsabile del procedimento convoca, nei dieci giorni successivi, una conferenza di servizi.

Qualora il PUA apporti varianti al Piano Operativo Comunale, contestualmente al deposito presso la sede comunale, viene trasmesso, a cura e spese dei richiedenti, alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva.

Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

Elenco degli elaborati:

A) Elaborati relativi allo stato di fatto

a.1- Estratti del P.S.C. e del P.O.C.

a.2-Estratto di mappa catastale o mosaico delle mappe stesse.

Deve contenere gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà.

a.3-Planimetria dello stato di fatto, in scala di norma non inferiore a 1:500 deve essere estesa a tutto il comparto d'intervento ed ai terreni ad esso circostanti per una profondità corrispondente agli elementi significativi esistenti, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento.

La planimetria deve indicare fabbricati e manufatti esistenti, alberi d'alto fusto e impianti vegetazionali di pregio.

Deve inoltre riportare i vincoli che interessano l'area di intervento (vincolo archeologico, monumentale, ambientale, militare, demaniale, di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua ecc.) e le servitù presenti, con particolare riferimento a quelle derivanti dalla vicinanza di particolari strutture (elettrorodotti, ferrovie, aeroporti, depositi esplosivi, o di combustibile, centrali di trattamento del gas metano, cimiteri, ecc.), evidenziando con apposita grafia i distacchi che l'edificazione deve conseguentemente mantenere in base a leggi e norme vigenti.

a.4-Piante schematiche di tutti i piani, in scala di norma non inferiore a 1:200, per i piani comprendenti aree edificate.

Tali piante possono di norma comprendere la sola delimitazione perimetrale delle diverse unità immobiliari, anche utilizzando e aggiornando gli elaborati catastali, e devono indicare le destinazioni d'uso esistenti e qualsiasi altro elemento ritenuto utile ai fini dell'analisi dello stato di fatto.

a.5-Documentazione fotografica a colori dello stato di fatto, in formato minimo 10 x 15, con indicazione dei relativi punti di vista.

a.6-Sezioni e profili del terreno, in scala di norma non inferiore a 1:500 eseguiti nei punti più significativi.

a.7-Planimetria degli impianti tecnici, ove esistenti, o dei punti di consegna degli stessi, in scala di norma non inferiore a 1:500. Devono essere rappresentate schematicamente le reti degli impianti tecnici principali: fognatura, rete di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, rete telefonica, eventuale rete del gas metano, impianto di pubblica illuminazione, con indicazione dei punti luce, delle caratteristiche tecniche e delle eventuali cabine di trasformazione.

B) Elaborati di progetto

b.1-Planimetria delle destinazioni urbanistiche delle aree, in scala di norma non inferiore a 1:500. Deve contenere l'individuazione delle aree con le diverse destinazioni urbanistiche di P.S.C. e, in particolare:

- aree destinate alla viabilità generale di P.S.C. o comunque non computabili nella superficie territoriale St;
 - aree corrispondenti alla superficie territoriale St;
 - aree corrispondenti alla superficie fondiaria Sf;
 - aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, quali strade, parcheggi, verde pubblico di urbanizzazione primaria, impianti tecnici (cabina elettrica, depuratore ecc.);
 - aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, quali aree per verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, sport e aree per attrezzature specifiche.
- b.2-Planimetria di progetto, in scala di norma non inferiore a 1:500. Deve contenere i seguenti elementi progettuali con le relative quote riferite ad un caposaldo fisso permanente:
- suddivisione e numerazione dei lotti o unità minima di intervento, con l'indicazione di distanze rispetto, servitù ed altri vincoli;
 - viabilità, spazi di sosta e parcheggio, piazze, percorsi pedonali e ciclabili;
 - spazi da destinare a servizi ed attrezzature;
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati.
- b.3-Sezioni e profili del terreno, in scala di norma non inferiore a 1:500. Le sezioni e i profili devono essere eseguiti nei punti più significativi in rapporto alla morfologia del terreno modificata.
- b.4-Planimetria degli impianti tecnici, in scala di norma non inferiore a 1:500. Devono essere rappresentate schematicamente le reti degli impianti tecnici principali: fognatura, differenziata secondo il tipo di acque convogliate e con relativi impianti di depurazione, rete di distribuzione dell'acqua e del gas metano, rete telefonica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e impianto di illuminazione pubblica con indicazione dei punti luce, delle caratteristiche tecniche e delle eventuali cabine di trasformazione.

C) Norme Tecniche di attuazione del PUA

Tali norme devono contenere i seguenti dati di fatto e di progetto:

- c.1-superficie d'intervento;
- c.2-superficie catastale delle varie proprietà;
- c.3-superficie territoriale St. (nel caso che l'intervento comprenda ambiti a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascun ambito)
- c.4-superficie fondiaria Sf totale;
- c.5-superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- c.6-superficie utile SU e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- c.7-superficie utile SU e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima di intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- c.8-indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = SU/Sf$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/Sf$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- c.9-superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- c.10-superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- c.11-rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.S.C;
- c.12-superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- c.13-altezza degli edifici ed indicazioni sulle tipologie edilizie da adottare per ciascun lotto o unità minima di intervento;
- c.14-caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali le pendenze, le portate e le condizioni di carico previste, tenendo conto anche delle relazioni funzionali che si verranno a creare con i tronchi esistenti con cui le nuove opere di urbanizzazione si integrano;
- c.15-programma di attuazione degli interventi previsti dal piano (attraverso comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) e, in corrispondenza, delle opere di urbanizzazione, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione necessarie per il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle diverse fasi di attuazione previste.
- c.16-la sistemazione e l'arredo ambientale;
- c.17-la vegetazione da collocare;
- c.18-i materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni ed i colori ammessi;
- c.19-le recinzioni;
- c.20-il numero e le caratteristiche degli accessi carrai.

D) Relazione illustrativa del PUA

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano;

E) Schema di convenzione

Tale schema contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano e le norme che regolano i rapporti tra il soggetto attuatore e la pubblica amministrazione.

Art. IV.28 Documenti da presentare a corredo dei PUA

I documenti di seguito elencati sono parte essenziale per la corretta redazione del PUA e per la valutazione della sua sostenibilità urbanistica ed edilizia e ne fanno parte integrante.

A) Documenti tecnici

- 1) Relazione geologico-geotecnica a firma di tecnico abilitato corredata da valutazione di rischio sismico dell'area in oggetto.
- 2) Valutazione preliminare del clima e/o impatto acustico redatta secondo le disposizioni di legge vigenti da tecnico competente in materia di acustica ed iscritto negli appositi elenchi provinciali.

Detta relazione dovrà valutare:

- l'analisi del clima acustico dello stato di fatto dell'area oggetto di trasformazione urbanistica;
 - la previsione del clima acustico di progetto e dell'impatto acustico per particolari attività extra residenziali;
 - eventuali interventi di mitigazione dell'impatto acustico proveniente dall'ambiente esterno o generato dalla trasformazione urbanistica richiesta
- 3) Studio idraulico dell'ambito di trasformazione esteso alle aree contermini al fine di rendere compatibile la trasformazione urbanistica con i recapiti e le infrastrutture esistenti in merito allo scolo delle acque bianche meteoriche, con la definizione se necessaria o richiesta dall'ente gestore della rete di scolo, delle eventuali opere da eseguire (vasche di laminazione, sistemi di rilascio ritardato delle acque meteoriche, ecc.).

B) Documenti da richiedere ad organi diversi dal comune

- 1) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
Tale parere è richiesto ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti, ed ai fini della corretta accessibilità all'area e ai suoi futuri edifici dei mezzi di soccorso in caso d'incendio.
In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
- 2) Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici e/o della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n° 42
- 3) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- 4) Accordi preliminari con le aziende fornitrici dei servizi di rete per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano.
- 5) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dall'Amministrazione Comunale, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

C) Documenti aggiuntivi richiesti dallo Sportello Unico per l'Edilizia.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia può richiedere in casi particolari nei quali ciò risulti opportuno per la definizione e comprensione del piano e ad integrazione degli elaborati tecnici da allegare alla domanda di approvazione o degli impegni da porsi a carico del soggetto attuatore del piano, documenti od elaborati aggiuntivi.

In particolare, fanno parte della documentazione aggiuntiva di cui al presente punto i documenti di seguito specificati:

- 1) Documenti attestanti il titolo del richiedente;
- 2) Dati e/o elaborati tecnici integrativi di quelli da allegare alla domanda di approvazione del piano, in rapporto ai casi specifici.
- 3) Relazione di impatto ambientale nel caso di interventi di particolare rilevanza e dimensione.

Art. IV.29 Attuazione dei PUA

L'esecuzione del P.U.A. è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore contenente gli obblighi del soggetto attuatore nei confronti dell'Amministrazione. Tale convenzione deve essere stipulata successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

Prima della stipula della convenzione non può essere data esecutività al piano, cioè non possono essere rilasciati i Permessi di Costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

Capo VIII - NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. IV.30 Comunicazione di inizio dei lavori

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare alla Sportello Unico per l'Edilizia la data di inizio dei lavori, a mano o a mezzo raccomandata, utilizzando apposito facsimile, sottoscritto anche dal Direttore Lavori e dall'Impresa esecutrice. In caso di interventi su manufatti contenenti amianto, l'inizio lavori non potrà aver luogo senza il preventivo accoglimento del piano di lavoro previsto dall'Art. 256 del D.Lgs 09/04/2008 n° 81
2. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - a) originale del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) in corso di validità delle imprese individuate per l'esecuzione delle opere in progetto e i documenti attestanti l'idoneità tecnico professionale delle imprese stesse e loro dichiarazione dell'organico medio annuo così come previsto dall'art. 90 comma 9 lettera c) del D.Lgs n° 81 del 09/04/2008;
 - b) deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture redatto dal progettista abilitato in conformità alle norme tecniche per le costruzioni e alle disposizioni di cui all'articolo 93, commi 3, 4 e 5 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Il progetto deve essere accompagnato da una dichiarazione del progettista che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e la congruità tra il progetto esecutivo riguardante le strutture e quello architettonico, nonché il rispetto delle eventuali prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
Il costruttore può richiedere che la presentazione del progetto esecutivo riguardante le strutture produca gli effetti della denuncia dei lavori prevista dall'articolo 65 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, purché il progetto, la denuncia di deposito e la relazione illustrativa abbiano i contenuti previsti dallo stesso articolo, relativamente alla realizzazione delle opere in conglomerato cementizio, armato, precompresso ed a struttura metallica. (Delibera Legislativa n° 77/2008 Regione Emilia-Romagna).
 - c) documentazione tecnica prevista dall'art. 28 della L. 09/01/1991 n° 10 (conservazione, risparmio e uso razionale dell'energia) e successive modifiche ed integrazioni secondo quanto disposto dalla Legge stessa e nei casi da questa previsti, qualora le prescrizioni dell'ufficio tecnico e/o della Commissione per la qualità Architettonica e del paesaggio comportino modifiche al progetto originario;
 - d) progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica e degli altri impianti a norma di quanto previsto dal DM n° 37 del 22/01/2008, secondo quanto disposto dal decreto stesso e nei casi da questo previsti;
 - e) relazione geologica e/o geotecnica da redigersi secondo i criteri e le modalità stabilite dal D.M. 11/3/88, nei casi previsti dalla legge e dal presente regolamento, se non già facente parte della documentazione di cui alla lettera b) del presente articolo;
 - f) richiesta di autorizzazione per lo svolgimento delle attività di cantiere, corredata dalla documentazione prevista dalla DGR n° 45/2002;
 - h) autorizzazione sismica come stabilito dall' art. 11 comma 2 della Delibera Legislativa n° 77/2008 del 21/10/2008 della Regione Emilia-Romagna, nei casi e con le modalità previste dalla delibera stessa;
 - i) nel caso di interventi di nuova costruzione e/o ampliamento, dichiara ragione ed elaborato grafico, sottoscritto dal direttore dei lavori, che contenga la verifica del tracciamento del fabbricato sul lotto secondo quanto riportato nei disegni di progetto nonché le quote di livello del fabbricato riferite a capisaldi certi ed individuabili (punti fiduciali catastali o altro).

3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione delle opere e dell'impresa esecutrice dei lavori.
- Qualunque variazione dei dati di cui sopra deve essere notificata allo Sportello Unico per l'Edilizia entro e non oltre 15 giorni.

Art. IV.31 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo urbanistico-edilizio da parte dei tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia e degli organi di polizia municipale delegati dal Sindaco.
Sotto il profilo sanitario e sulla sicurezza dei lavoratori, la vigilanza è affidata alle strutture sanitarie territoriali e ai funzionari della Direzione Provinciale del Lavoro e/o di altri organi deputati allo scopo.
2. Il Titolo abilitativo e la copia dei disegni, approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche, dovranno pure essere presenti in cantiere i documenti comprovanti il rispetto delle norme sulla sicurezza quali: Piano di Sicurezza e Coordinamento delle opere, notifiche del cantiere agli organi preposti i controlli ed ogni ulteriore documento previsto dalla legislazione vigente in materia.
3. Il cantiere deve essere provvisto di un cartello decoroso e visibile che dovrà riportare:
 - a) l'indicazione e la natura dell'opera;
 - b) gli estremi del Titolo abilitativo,
 - c) i nominativi del titolare dell'atto abilitativo, del progettista, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori/ impresa esecutrice, ed inoltre se l'opera ne è soggetta, i nominativi dei progettisti e dei Direttori dei lavori degli impianti idraulici, elettrici ecc. nonché i nominativi del responsabile dei lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, e di ogni altro soggetto interessato previsto dalla vigente legislazione in materia.
 - d) per ciascuna ditta operante in cantiere dovranno essere esplicitate le posizioni ai fini previdenziali ed assicurativi per operai ed impiegati nonché quelle presso la Cassa Edile provinciale

Il cartello dovrà contenere esclusivamente le indicazioni summenzionate; qualsiasi altro elemento o informazione ne comporterà l'assoggettamento alla disciplina delle Pubbliche Affissioni.
4. Gli enti preposti potranno effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo, per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al titolo abilitativo ed alle norme vigenti in materia di costruzioni, di sicurezza sul lavoro e di regolarità contributiva per il personale addetto.
5. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 19 della Legge Regionale n° 31/2002, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 9 e seguenti della L.R. 23/2004 (Sanzioni). Se risultassero violate altre norme in materia di sicurezza sul lavoro e previdenza si applicheranno le sanzioni previste dalla normativa vigente in materia.
6. I tecnici dello sportello unico potranno inoltre eseguire visite di controllo in corso d'opera in merito all'applicazione dei disposti di cui alla L. 192/2004 e sue modifiche ed integrazioni, sanzionando eventuali comportamenti illeciti da parte dei soggetti interessati.

Art. IV.32 Conduzione del cantiere e tutela della pubblica incolumità

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.¹
2. 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.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili e 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.

¹ Si veda D.Lgs. 14/8/1996 , n. 494.

4. Il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i cittadini non vedenti e subvedenti e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche da parte dei cittadini portatori di disabilità motoria.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia separata domanda di occupazione temporanea del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. Il Nulla osta è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in ripristino integrale del suolo alla scadenza.
6. I tecnici comunali ed i tecnici del Servizio Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro (SPSAL) che nell'effettuare sopralluoghi nell'ambito e rispetto delle proprie competenze, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.
7. 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.
8. 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 richiesta di Permesso di Costruire.
9. Qualora i lavori venissero interrotti dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. IV.33 Norme particolari per i cantieri edili

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e dei macchinari, di cui al D.Lgs n° 81/2008;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- la responsabilità extracontrattuale per danni a persone e cose sia pubbliche che private (Art. 2043 del Codice Civile);
- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del Permesso di Costruire di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile;
- l'obbligo, ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004., di denunciare alla competente Sovrintendenza, al Sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza, entro le ventiquattro ore, eventuali ritrovamenti archeologici od artistici durante i lavori e di provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti; ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente e, ove occorra, di chiedere l'ausilio delle forze pubbliche;
- le norme vigenti in materia di inquinamento acustico per le attività di cantiere di cui alla DGR n° 45/2002.

Art. IV.34 Varianti al Permesso di Costruire

1. Le varianti al Permesso di Costruire possono essere richieste allo Sportello Unico per l'Edilizia prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera.
2. Dette varianti:
 - a) sono da ritenere essenziali² nei casi previsti dall'Art. 18 della L.R. n° 31/2002 e comportano il rilascio, di un nuovo titolo abilitativo integrativo di quello precedente,

² Il testo dell'art. 23 della L.R. n.31/2002, è il seguente:

VARIANTI ESSENZIALI

Sono varianti essenziali:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art 28;

- b) sono da ritenere non essenziali negli altri casi e sono assoggettate ad asseverazione.
3. Le varianti in corso d'opera, di cui all'Art. 19 della Legge Regionale n° 31/2002, sono soggette al procedimento previsto dall'articolo stesso mediante presentazione di D.I.A.
 4. La richiesta deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'Art. 19 della Legge Regionale n° 31/2002.
 5. Alla richiesta di approvazione devono essere allegati degli elaborati grafici (in due copie) nei quali siano evidenziate le varianti richieste - colore giallo per le parti non realizzate o da demolire, colore rosso per quelle di nuova costruzione e apposita simbologia per le parti da sostituire o da consolidare.
 6. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del Permesso di Costruire e dal progettista.

Art. IV.35 Scheda Tecnica Descrittiva e fascicolo del fabbricato

1. Per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio deve essere compilata ed aggiornata una Scheda Tecnica Descrittiva ai sensi dell'Art 20 della Legge Regionale 31/2002 anche per gli effetti di cui all'Art. 481 del Codice Penale, a cura di tecnici abilitati, incaricati dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio, sulla base di apposito facsimile predisposto dall'Amministrazione Comunale.
2. La Scheda deve indicare:
 - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) i livelli dei requisiti cogenti previsti dal Regolamento Urbanistico Edilizio per quel tipo di opera;
 - d) i livelli dei requisiti cogenti dichiarati in sede di progetto;
 - e) le prestazioni fornite dall'opera realizzata, in ordine ai requisiti cogenti e raccomandati;
 - f) nel caso di insediamenti industriali e di quelli produttivi individuati con deliberazione del Consiglio regionale di cui all'art. IV. 11 del presente regolamento, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva disciplinata dall'Atto di Indirizzo regionale assunto con delibera di Giunta Regionale n° 1446 del 01/10/2007
 - g) i dati sulle caratteristiche qualitative e quantitative dell'area di pertinenza: dotazione di verde, superfici drenanti, ecc.
 - h) gli estremi del collaudo statico dell'immobile come previsto dall'art. 19 della Deliberazione Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 77 del 21/10/2008;
 - i) livello di prestazione energetica dell'edificio e/o dell'unità immobiliare in relazione alla certificazione energetica dell'alloggio e/o fabbricato redatta secondo le modalità stabilite dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 04/03/2008 n° 156.
3. La Scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato e alle varianti autorizzate.
4. Copia della Scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

-
- b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
 - d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
 - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
 - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.

5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'utilizzo, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato risulta più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.
6. Gli interventi autorizzati, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.
7. In particolare, in caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3 al fine del rilascio del certificato aggiornato di conformità edilizia, secondo le procedure di cui al successivo art. IV.38.
8. In assenza di scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 481 del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato e alle relative varianti anch'esse autorizzate, e che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti del Regolamento.

Art. IV.36 Comunicazione di fine dei lavori e domanda di agibilità del fabbricato

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal Permesso di Costruire e comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia inviando apposito modello predisposto dal Comune a mezzo postale o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal Direttore e del legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata da:
 - a) scheda tecnica descrittiva di cui al precedente Art.IV.35, dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare della concessione o autorizzazione edilizia, e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art.481 del Codice Penale, ovvero dichiarazione di conformità di cui al comma 8 dell'Art. IV.38;
 - b) certificato di collaudo statico dell'immobile come previsto dall'art. 19 della Deliberazione Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 77 del 21/10/2008;
 - c) attestazione dell'avvenuta presentazione dell'iscrizione al catasto dell'immobile con allegate copie delle planimetrie catastali depositate;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica per il soddisfacimento dei requisiti minimi di rendimento energetico con allegato attestato di qualificazione energetica redatto, da tecnico abilitato e asseverato dal Direttore Lavori, secondo lo schema dell'allegato 5 della Delibera dell'Assemblea Legislativa 156/2008;
 - e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 7 del D.M. 22/01/2008 n° 37;
 - f) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'Art. 11 del D.M. 14/6/89 n. 236³ (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
 - g) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
 - h) certificato di prevenzione incendi o copia della Denuncia di Inizio Attività presentata ai VV.F. o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione nel rispetto delle norme antincendio;
 - i) autorizzazioni provinciale alla emissione in atmosfera ai sensi del D.Lgs 03/04/2006 n. 152, o autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D.Lgs 18/02/2005 n° 59;
 - l) autorizzazioni dell'ente gestore allo scarico di acque reflue in rete fognaria e/o in acque superficiali;
 - m) autorizzazione provinciale allo scarico di acque reflue industriali o provenienti da ciclo produttivo;
 - n) collaudo in opera dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti;
 - o) altre eventuali autorizzazioni e/o nulla osta, previsti da leggi o regolamenti vigenti, per specifiche attività e/o insediamenti;
3. Qualora nel progetto presentato non sia stata definita la specifica attività da svolgersi nel fabbricato, si potrà ugualmente richiedere il certificato di conformità edilizia, ma non l'autorizzazione a utilizzare il fabbricato, in quanto non si potranno acquisire i documenti di cui ai punti h),i),l).
Tale documentazione dovrà poi essere presentata, al dipartimento di prevenzione dell'AUSL e al Sportello Unico per l'Edilizia, al momento della richiesta dell'autorizzazione allo svolgimento dell'attività.

³ Vedasi anche L. 5/2/1992 , n.104 e D.P.R. 24/7/1996, n.503

Art. IV.37 Verifica di conformità dell'opera eseguita al Permesso di Costruire

1. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della documentazione può richiedere l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, ovvero un tecnico incaricato dal Comune il cui nominativo è compreso nell'elenco di cui al successivo Art. IV.39, entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della scheda tecnica descrittiva, o dall'aggiornamento della stessa corredata dalla documentazione prevista dall'art. VI. 36, provvederà alla verifica dei luoghi.
3. Nel caso di interventi già sottoposti a parere preventivo dell'A.U.S.L. in fase di Permesso di Costruire, le operazioni di controllo saranno effettuate con le stessa modalità di cui al secondo comma dagli uffici comunali congiuntamente a quelli dell'A.U.S.L. territorialmente competente. (nei casi di cui all'Art. precedente comma 3, le operazioni di controllo dell'AUSL saranno effettuate al momento dell'autorizzazione all'inizio dell'attività)
4. Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera al Permesso di Costruire rilasciato nonché alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati e verifica in particolare il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, nonché dei requisiti cogenti previsti nel Regolamento Urbanistico Edilizio.
5. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

Art. IV.38 Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi dell'Art.21 della Legge Regionale 31/2002 viene rilasciato per le seguenti opere:
 - a) interventi di nuova edificazione;
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia;
 Per gli interventi non compresi nell'elenco di cui sopra la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'Art. 20 della Legge Regionale 31/2002 tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.
2. Tale certificato, attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio. Esso vale altresì come dichiarazione di agibilità di cui all'Art.21 comma 6 della Legge Regionale 31/2002.
3. Tale certificato vale anche come autorizzazione a svolgere l'attività, se le operazioni di controllo sono svolte congiuntamente con gli uffici dell'AUSL, (e quindi è già stata acquisita tutta la documentazione necessaria di cui all'art.IV.36; in tale caso deve essere specificato nel certificato l'attività di cui si autorizza lo svolgimento.
4. lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 90 giorni dalla presentazione, della documentazione di cui all'Art. IV.36, del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'Art. IV.37 rilascia il certificato di conformità edilizia e agibilità.
5. Qualora non si proceda alla verifica di cui al precedente art. IV.37 o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto, il certificato è rilasciato comunque nei 90 giorni, anche nei casi di applicazione dell'Art. IV.35 - 5° comma, mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato. Nel caso di mancata convalida nel termine appena indicato, la scheda tecnica descrittiva da cui risulti la data di presentazione al Comune, tiene luogo de certificato di conformità edilizia.
6. Nel caso di rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal tecnico incaricato, lo Sportello Unico per l'Edilizia appone l'attestazione di convalida della dichiarazione, riservandosi la possibilità di effettuare nei dodici mesi successivi al rilascio il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.
7. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo previsto dagli art.11 e 17 della Legge Regionale 31/2002 sono:
 - **DESTINAZIONE D'USO DELL'OPERA:** sarà data priorità di controllo ai fabbricati con destinazione d'uso "produttiva" rispetto a quelli residenziali o con altre destinazioni d'uso;
 - **NATURA DELL'OPERA:** sarà data priorità agli interventi di nuove costruzione rispetto alle ristrutturazioni edilizie/ restauro ad esclusione degli interventi realizzati nel centro storico;

- *AMBITO DI INTERVENTO*; la priorità sarà per gli interventi realizzati nel sistema insediativo storico, in seconda analisi nel territorio rurale e per ultimo nel territorio urbano.
- 8. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al comune di copia della scheda tecnica descrittiva, è sanzionato ai sensi di legge.

Art. IV.39 Elenco dei tecnici verificatori

1. Il Sindaco può istituire un elenco di tecnici verificatori, qualora risulti necessario avvalersi dell'opera di professionisti esterni alla struttura amministrativa per adempiere ai compiti di verifica di conformità delle opere edilizie. Nell'elenco di cui sopra possono essere inseriti anche tecnici comunali.
2. L'elenco è adottato con deliberazione della Giunta Comunale, su nominativi di tecnici qualificati forniti dagli ordini e collegi professionali ed eventualmente dagli uffici tecnici comunali.
3. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

Art. IV.40 Rimborso spese di istruzione e controllo pratiche edilizie

Il Consiglio Comunale, con apposito atto deliberativo, può istituire specifiche tariffe relative alle visite di controllo per verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche, al rilascio di certificati d'uso e di certificati di destinazione urbanistica, alla consultazione di atti ed elaborati tecnici al rilascio dei certificati di conformità edilizia, a titolo di rimborso spese di istruzione, verifica e controllo delle pratiche edilizie.

Art. IV.41 Comunicazioni ad altri uffici comunali

1. I soggetti titolari di Permesso di Costruire, al completamento al rustico dell'immobile, sono tenuti a richiedere all'Ufficio Tecnico comunale su apposito modello, l'assegnazione dei numeri civici agli accessi dello immobile medesimo. Alla richiesta deve essere allegata una planimetria in rapporto 1:200 o 1:500 (per edifici di rilevanti dimensioni), con indicazione degli accessi esterni e della loro destinazione e degli accessi alle unità abitative presenti.
2. Gli uffici tecnici comunali comunicano semestralmente all'A.U.S.L. competente e all'Enia di Reggio Emilia, in elenco, i certificati di conformità edilizia rilasciati, per l'esercizio dei controlli e della vigilanza di rispettiva competenza, in materia igienico-ambientale.

Art. IV.42 Dichiarazione di Inabitabilità o Inusabilità

1. Il Sindaco, su proposta dello Sportello Unico per l'Edilizia, quando incorrono motivate ragioni di ordine igienico e/o di sicurezza, può sospendere l'utilizzo di una costruzione o parte di essa, oppure dichiarare inabitabile o non usabile l'unità immobiliare, ordinandone lo sgombero, a norma dell'Art. 222 del R.D. n. 1265/1934.
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 Regolamento Urbanistico Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni, condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - insufficienti requisiti di superficie (Su minima = 28 mq. per alloggio), o di altezza (H minima = 2,40/2,70 m);
 - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
 - Impianti non conformi alla normativa vigente e/o sussistenza di condizioni di pericolo imminente per gli occupanti.

TITOLO V SISTEMA INSEDIATIVO

Capo I - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. V.1 Individuazione delle componenti del sistema insediativo storico

Il sistema insediativo storico del Comune di Fabbrico, definito dal PSC, comprende:

- Centro storico urbano che corrisponde alla parte di territorio comunale che prende a riferimento il nucleo urbano cittadino così come appare nella tavola d'impianto catastale del 1890 circa;
- Edifici d'interesse storico-architettonico da sottoporre a interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo;
- Edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale posti nel perimetro del territorio urbanizzato o da urbanizzare;
- Insediamenti rurali con presenza d'edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale;
- Aree storiche a parco o giardino e aree libere di valore storico-paesaggistico;
- Strade storiche;
- Elementi puntuali, quali edicole, maestà, ecc., di interesse storico, culturale o testimoniale.
- Aree di tutela d'insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale.

Tutti gli elementi del sistema storico soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo sono individuati nelle Tavole 2 e 3 del PSC, tutti gli altri elementi del sistema storico non sottoposti alle categorie d'intervento di cui sopra sono individuati nella cartografia del RUE.

Tutti gli interventi edilizi da operare sugli elementi del sistema insediativo storico si attuano di norma per intervento diretto, con l'esclusione delle zone sottoposte a "ristrutturazione urbanistica" in cui sarà necessario anteporre all'intervento diretto un Piano Urbanistico Attuativo.

Il Piano Operativo Comunale, a richiesta dei privati proprietari, o per motivati interessi di pubblica utilità, può inoltre individuare zone, comprendenti elementi del sistema storico, da attuare attraverso Piani Urbanistici Attuativi.

Art. V.2 Definizioni specifiche per il Sistema Insediativo Storico

Caratteristiche tipologiche: si sono intese le caratteristiche strutturali, distributive e compositive che consentono di ricondurre le diverse unità edilizie ad un unico tipo, nel quale tali caratteristiche si pongono come regole conformative.

Caratteristiche formali: si sono intese le qualità degli elementi e degli aspetti, essenzialmente compositivi, che consentono l'espressione di un giudizio di valore relativamente all'interesse architettonico, o anche semplicemente di testimonianza di culture materiali delle unità edilizie.

Superfetazione: ogni manufatto che, costituito in data posteriore all'organismo originale ed al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia. Le superfetazioni comprendono quindi quei manufatti a carattere precario, o comunque assimilabili a sovrapposizioni od aggiunte che occupano totalmente o parzialmente aree originariamente libere e che nell'esame storico-critico risultano prive di valore, intaccando l'integrità storica, figurativa e tipologica del fabbricato originario.

Unità minima d'intervento: i complessi costituiti da corpi di fabbrica e spazi liberi, individuati nella tavola di piano, comprendenti, in ragione della varietà tipologica, una o più unità edilizie. Per ogni intervento edilizio è prescritta di norma la presentazione di un progetto unitario cui farà riferimento un unico Permesso di Costruire. Quando, per la presenza di più proprietà all'interno dell'unità minima d'intervento, o per la complessità della medesima, non sia possibile pervenire ad un unico Permesso di Costruire, saranno consentiti interventi stralcio da considerarsi fasi di un intervento unitario.

Il livello minimo di tali interventi è riferito in questi casi alla suddivisione della proprietà o all'individuazione delle singole unità edilizie.

Art. V.3 Destinazioni d'uso degli edifici del Sistema Insediativo Storico

Le destinazioni d'uso consentite dal presente articolo dovranno rispettare le modalità previste dalla categoria d'intervento edilizio attribuita all'edificio, pertanto, sono ritenute compatibili tutte le utilizzazioni la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da "forzare", le caratteristiche tipologiche dell'edificio e le modalità attuative dell'intervento.

L'Amministrazione Comunale potrà negare il cambio d'uso con aumento di carico urbanistico qualora, su motivato parere del Servizio di Polizia Municipale o dell'Ufficio Tecnico, ravvisi l'insorgenza di problemi di mobilità e sosta nel contesto degli insediamenti edilizi facenti parte del Sistema Insediativo Storico, dovuti alla nuova attività da insediare o alla sua localizzazione.

Nel quadro della rivitalizzazione del centro storico, i locali utilizzati come residenza alla data di adozione della Variante Generale al PSC, ad eccezione di quelli posti al piano terra, rialzato e primo, sia occupati che non occupati, manterranno la destinazione residenziale.

Le destinazioni d'uso consentite per ogni unità edilizia del Sistema Insediativo storico, se attuabili nel rispetto di quanto stabilito nel comma 1° del presente articolo, sono di seguito specificate:

| | USI PREVISTI : | USI REGOLATI |
|-------|--|--------------|
| a.1 | Abitazioni residenziali | 1 |
| a.2 | Residenze collettive | 1 |
| b1.1 | Direzionale diffuso | 2 |
| b1.2 | Direzionale specializzato | 2 |
| b2.1 | Commerciale di vicinato | 2 |
| b2.2 | Commercio al dettaglio non alimentare dimens. medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq | 2 |
| b2.5 | Commercio al dettaglio alimentare dimensione medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq | 2 |
| b2.9 | Pubblici esercizi. | 2 |
| b2.10 | Commercio al dettaglio ambulante | |
| b3.1 | Servizi per la persona inferiori a 300 mq. | 2 |
| b3.2 | Servizi per la casa inferiori a 300 mq. | 2 |
| b3.3 | Altri servizi privati inferiori a 300 mq. | 2 |
| b4.1 | Attrezzature per servizi sociali di base e superiori erogati da enti pubblici o assimilabili | 1 |
| b4.2 | Attrezzature sanitarie | 1 |
| b4.3 | Residenze speciali | 1 |
| b4.4 | Attrezzature culturali | 1 |
| b4.5 | Istruzione superiore ed universitaria | 1 |
| b4.6 | Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero | 1 |
| b4.7 | Attrezzature e impianti sportivi di interesse generale | 1 |
| b4.8 | Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci | |
| b4.9 | Parcheggi di uso pubblico in sede propria | |
| c1 | artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale non superiori a 300 mq. | 2 |
| e1 | Strutture ricettive alberghiere come definite dall'art. 4 della L.R. n°16/2004 | 1 |
| e2 | Strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive come definite dall'art. 4 della L.R. n°16/2004 | 1 |

Legenda usi regolati:

1- su tutti i piani delle unità edilizie del Sistema storico;

2- solo PT, rialzato e primo delle unità edilizie del Sistema storico.

Art. V.4 Categorie d'intervento degli edifici del Sistema Insediativo Storico e degli altri edifici del centro storico

La cartografia del RUE individua, per ciascun edificio facente parte del Sistema insediativo storico, nonché per gli altri edifici compresi nel perimetro del centro storico, la categoria d'intervento edilizio diretto cui sono sottoposti detti edifici, con la precisazione che le categorie d'intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria non sono individuate in quanto applicabili a tutti gli edifici esistenti. Dette categorie, con riferimento al paragrafo "Definizione degli interventi edilizi", sono così elencate:

- "interventi di manutenzione ordinaria";
- "interventi di manutenzione straordinaria";
- "interventi di restauro scientifico";
- "interventi di restauro e di risanamento conservativo";
- "interventi di ripristino tipologico";
- "interventi di ristrutturazione edilizia":
 - f.1) "interventi di ristrutturazione edilizia semplice
 - f.2) "interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale"
 - f.3) "interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri stilistici del '900":
 - f.4) "interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri rurali degli edifici":
- "interventi di ristrutturazione urbanistica",
- "interventi di demolizione",
- "recupero e risanamento delle aree libere",

Per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 rimane ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 del Decreto stesso che così recita:..."per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale."

Art. V.5 Norme generali per gli interventi diretti sugli edifici del Sistema Insediativo Storico

Per tutti gli edifici compresi nel Sistema Insediativo Storico valgono le seguenti disposizioni generali:

Sui corpi edilizi recenti, edificati in ampliamento del fabbricato principale e non identificabili in modo univoco nella categoria della superfetazione, è possibile il recupero delle superfici esistenti in base ad un progetto architettonico che ridefinisca eventualmente il rapporto dimensionale con il lotto e comunque la configurazione prospettica, riferendo il nuovo assetto planivolumetrico alla relativa fase di variazione organica del tipo edilizio di appartenenza. Le destinazioni d'uso dovranno essere preferibilmente a servizi e pertinenza della residenza (autorimessa, cantina, ripostiglio).

E' ammesso il recupero dei sottotetti esistenti a scopi abitativi, a condizione che siano rispettate le norme edilizie ed igienico-sanitarie previste dalla normativa vigente in materia.

E' ammesso, alle medesime condizioni di cui sopra e sempre che ciò non sia in contrasto con i principi generali della categoria d'intervento del restauro e risanamento conservativo, o della ristrutturazione con vincolo parziale, ricavare un aumento di Superficie Utile o Complessiva (Su e Sc) dell'edificio tramite la creazione di soppalchi andatoie o passerelle ricavati all'interno dei volumi esistenti.

Per gli edifici del Sistema Insediativo Storico, con esclusione di quelli ricadenti nel Territorio Rurale, e compresi nelle categorie di tutela del: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo parziale, non è previsto limite al numero di unità immobiliari ricavabili dall'intervento edilizio, a condizione che il progetto sia rispettoso della tipologia dell'edificio e del suo assetto formale e compositivo, non si accetteranno quindi, al fine di ricavare un maggior numero di unità immobiliari, forzature agli aspetti di tutela dell'edificio che dovrà mantenere inalterati i caratteri storico-architettonici e/o testimoniali.

Non è ammesso inserire corpi sporgenti oltre la pendenza di falda per la realizzazione di volumi tecnici, salvo che per la realizzazione di ascensori o di elevatori qualora la Legge 13/89 e il D.M. 236/89 ne prescrivano l'obbligatorietà.

Negli immobili caratterizzati dalla presenza di giardini e parchi, l'abbattimento di alberature, l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di nuovi elementi nella sistemazione delle superfici e nell'arredo configurano comunque una modificazione allo stato dei luoghi avente rilevanza urbanistica e di conseguenza sono soggetti al regime giuridico dell'immobile cui sono pertinenti.

La sistemazione delle aree a parchi e giardini deve mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria a salvaguardia della tipologia di impianto.

Il vincolo operativo del restauro e risanamento conservativo, o della ristrutturazione con vincolo parziale, anche se esteso graficamente a tutto l'organismo architettonico, può essere articolato in rapporto alla presenza o meno di corpi principali, secondari, aggiunte, ecc. in relazione ad un'opportuna e motivata analisi storico-morfologica.

Gli interventi edilizi sugli edifici del Sistema Insediativo Storico dovranno svolgersi di norma per unità minime d'intervento individuate nella cartografia del RUE.

Detti perimetri potranno essere modificati in sede di redazione del progetto esecutivo in base a dettagliate analisi storico critiche che pongano in evidenza l'incongrua perimetrazione effettuata in sede di piano.

E' consentito inoltre l'intervento su singoli edifici o unità immobiliari facenti parte di una più ampia unità minima d'intervento qualora l'intervento stesso non riguardi parti comuni o condominiali e possa usufruire dei servizi tecnologici dell'edificio senza interazione alcuna con le altre unità immobiliari; in caso contrario a corredo del progetto dovrà essere presentato almeno il mosaico delle planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari facenti parte dell'unità minima d'intervento e l'assenso scritto di ciascun proprietario all'esecuzione delle opere.

Gli interventi sui prospetti o che riguardino parti comuni dovranno avere il carattere dell'unitarietà e riguardare tutte le proprietà interessate.

Per tutti gli interventi edilizi diretti di tipo conservativo o manutentivo, è richiesto il mantenimento ed il restauro degli elementi architettonici e decorativi, interni ed esterni, caratterizzanti il tipo edilizio o la loro riproposizione se mancanti, in sintonia con il tipo edilizio stesso, in particolare è richiesto il mantenimento o la riproposizione dei seguenti elementi:

1. andamento delle falde di copertura e dei materiali originari del manto di copertura generalmente in coppi curvi o tegole in laterizio;
2. cornicioni e sporti di gronda;
3. gronde sagomate, pluviali, mantovane e scossaline ecc. in rame;
4. elementi decorativi quali cornici alle finestre e porte, balconi o elementi aggettanti, marcapiani, targhe, toponimi, decorazioni murarie, zoccolature, balaustre, parapetti ecc.;
5. elementi in ferro battuto quali parapetti, ringhiere, cancelli e cancellate, inferriate, ecc.;
6. elementi decorativi se esistenti quali decorazioni murarie, affreschi cornici ecc.;
7. finiture esterne ai paramenti murari quali intonaci, bugnature, sagramature o tessiture murarie a vista;
8. tinteggiature o particolari finiture delle superfici murarie esterne; (colori a calce)
9. elementi di chiusura quali telai interni ed esterni di finestre, porte-finestre, portoni e vetrine;
10. elementi di arredo dei giardini o dei parchi, quali percorsi pavimentati, esedre, fontane, gazebo ecc.
11. rapporti dimensionali delle aperture esterne.

I materiali e le tecniche applicative da usare per gli elementi esterni di cui sopra dovranno essere quelli della tradizione costruttiva locale, nel solo caso di edifici posti nella categoria della ristrutturazione semplice a seguito di specifiche e giustificate motivazioni progettuali, attinenti gli aspetti formali, compositivi e architettonici, sarà ammesso l'uso di materiali e tecniche diverse, col solo scopo di valorizzare l'edificio oggetto d'intervento e il contesto in cui si colloca.

Agli stessi criteri di cui sopra si potranno ispirare eventuali nuove edificazioni previste da Piani Urbanistici Attuativi.

Per tutti gli interventi edilizi diretti riguardanti edifici facenti parte del Centro Storico cittadino, come perimetrato nella Tav. 3 del RUE, è fatto obbligo di prevedere: a) adeguati sistemi di allontanamento dei volatili o analoghi sistemi che non consentano la loro permanenza su anfratti, sporti di gronda ecc. b) la rimozione degli elementi incongrui, quali, a solo titolo esemplificativo: rivestimenti di facciata in materiali lapidei o ceramici non storicizzati, infissi in alluminio anodizzato, insegne a bandiera o di altro tipo che non si inseriscano nel contesto, elementi di arredo o finitura non consoni alle caratteristiche dell'edificio, gronde e pluviali in plastica e/o acciaio ecc.

Art. V.6 Norme generali per gli interventi diretti sugli altri elementi del Sistema Insediativo Storico

La strumentazione urbanistica comunale prevede il mantenimento o la riproposizione, se storicamente documentata e fattibile, di tutti gli elementi naturali o costruiti del Sistema Storico Insediativo che non possono definirsi edifici ma che ricadono nelle aree di pertinenza di questi o fanno parte dei terreni costituenti l'unità poderale per quanto attiene agli edifici rurali.

Detti elementi sono così sommariamente individuati:

- elementi naturali quali: piantate, provane, sistemi arborei o arbustivi, siepi, alberi d'alto fusto isolati, parchi e giardini ecc.
- elementi costruiti quali: maestà, cippi votivi o commemorativi, aie selciate, fontane o abbeveratoi, strade interpoderali, strade storiche, chiuse, ponti, manufatti di bonifica, gazebo, oratori, elementi di confinazione, ecc.

Detti elementi dovranno essere conservati a cura e spese dei singoli proprietari o degli enti che li hanno a carico, non è consentita la loro alterazione o spostamento se non per motivi di pubblico interesse dimostrando l'assoluta impossibilità di praticare valide alternative che ne consentano la conservazione.

Art. V.7 Edifici di pregio storico-architettonico

La cartografia del PSC individua gli edifici di pregio storico-architettonico presenti nel territorio comunale, fra cui quelli vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Le categorie d'intervento edilizio ammesse su detti edifici sono esclusivamente quelle sotto elencate:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo.

Dette categorie d'intervento si attueranno tramite "intervento edilizio diretto" secondo le disposizioni e le definizioni del presente regolamento.

La cartografia del RUE, al solo fine di fornire un quadro informativo complessivo del Sistema Insediativo Storico, recepisce le individuazioni operate dal PSC in merito agli edifici di pregio storico-architettonico, queste rimangono di esclusiva competenza del PSC e non possono essere modificate dal RUE.

Art. V.8 Edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale posti nel perimetro del territorio urbanizzato

La cartografia del PSC individua gli edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale presenti nel perimetro del territorio urbanizzato e meritevoli di tutela, detta individuazione cartografica di competenza del PSC non può essere modificata dal RUE.

La cartografia del RUE attribuisce a questi edifici la categoria d'intervento che loro compete all'interno, di norma, delle seguenti categorie:

- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri stilistici del '900;
- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri rurali degli edifici.

L'attribuzione della categoria d'intervento è di competenza del RUE e da questo può essere modificata, su motivata richiesta del proprietario o su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, con le procedure previste dalla legge.

Art. V.9 Insedimenti rurali con presenza d'edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale

La cartografia del PSC individua gli "insediamenti rurali" dove sono presenti edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale, meritevoli di tutela; detta individuazione è di competenza del PSC e può essere modificata unicamente da detto strumento.

La cartografia del RUE individua puntualmente gli edifici di pregio storico-culturale o testimoniale ed attribuisce loro la categoria d'intervento diretto che loro compete all'interno, di norma di articolazioni e specificazioni, delle seguenti categorie:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri stilistici del '900;
- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri rurali degli edifici.

L'individuazione puntuale degli edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale e l'attribuzione della categoria d'intervento, sono di competenza del RUE e possono essere modificate, su motivata richiesta del proprietario o su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, con le procedure previste dalla legge.

Art. V.10 Aree storiche a parco o giardino e aree libere di valore storico

La cartografia del PSC individua le aree scoperte a parco o giardino, generalmente pertinenza d'edifici di valore storico-architettonico o culturale e testimoniale, e le aree libere di valore storico fra cui sono compresi i percorsi pedonali interni agli isolati del centro storico.

Il RUE in coerenza con gli obiettivi del PSC opera la tutela di dette aree in relazione ai seguenti casi:

- aree di pertinenza di edifici con presenza di valori architettonici, storico-culturali e/o testimoniali;
- aree libere di valore storico senza edifici sovrastanti;
- percorsi pedonali esistenti o di progetto interni agli isolati del centro storico.

In relazione al primo caso la tutela dell'area si accompagna alla tutela dell'edificio all'interno della categoria d'intervento attribuita che dovrà sempre contemplare la valorizzazione e la conservazione degli elementi vegetazionali presenti nonché degli elementi costruiti, quali cancelli, pilastri, maestà ecc. eventualmente presenti.

Nel caso d'aree libere di valore storico senza sovrastanti edifici e/o prive di vincolo di pertinenzialità con edifici posti nelle categorie d'intervento conservative il RUE attribuisce a dette aree la categoria d'intervento del "recupero e risanamento delle aree libere" cui i proprietari dovranno attenersi.

Nel caso dei percorsi pedonali esistenti o di progetto interni agli isolati del centro storico, che è intenzione dell'Amministrazione rendere di pubblica fruizione, il RUE ne richiede la conservazione nell'ambito delle categorie d'intervento previste per gli edifici cui questi percorsi sono ora di pertinenza, ne proibisce l'eventuale recinzione e demanda al POC, anche tramite "accordi con i privati" di cui all'art. 18 della L. R. 20/2000, lo studio particolareggiato da attuare nell'ambito di validità del POC stesso.

Art. V.11 Strade storiche

Il PSC individua e tutela il tracciato della rete viabile storica presente sul territorio comunale e, fatte salve le previsioni eventualmente contenute in strumenti di pianificazione provinciale o subprovinciale vigenti e quelle previste da progetti pubblici o d'interesse pubblico sottoposti a valutazione d'impatto ambientale, gli interventi sui tracciati della viabilità storica dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- i tracciati della viabilità storica, comprensivi degli slarghi e delle piazze urbane, non possono essere soppressi, né alterati nel loro insieme in modo da cancellare o rendere di difficile riconoscibilità il sistema dei percorsi;
- nel caso si attuino interventi modificativi del tracciato storico, i progetti devono essere accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico-ambientale dell'intervento e i tratti esclusi dal nuovo percorso, nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, andranno mantenuti con una loro autonoma funzionalità, pur se di rango inferiore. In tali casi, qualora alla dismissione del tratto stradale consegua l'alienazione dello stesso, dovranno comunque essere opportunamente garantiti il permanere del segno territoriale, onde conservarne la finalità storica, e la necessaria manutenzione anche allo scopo della pubblica fruibilità;

- la viabilità storica é tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali storici sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Tale viabilità può essere sottoposta ad interventi di manutenzione ed ampliamento della sede a condizione che ciò non comporti la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi d'arredo e pertinenze presenti, quali filari alberati di pregio, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.
- Il presente regolamento recepisce e conferma dette disposizioni normative.

Art. V.12 Elementi puntuali, quali edicole, maestà, ecc., d'interesse storico, culturale o testimoniale

La cartografia del PSC individua e localizza gli elementi puntuali d'interesse storico, culturale o testimoniale. Detti elementi, costituiti da edicole, maestà, tabernacoli, insegne, ecc. fanno parte del sistema storico-testimoniale locale e sono pertanto meritevoli di conservazione, tutela e restauro.

E' fatto carico ai proprietari di questi elementi, di porre in atto tutte le misure necessarie per la corretta conservazione, nonché le eventuali opere di restauro e consolidamento conservativo che dovessero rendersi necessarie.

Il presente regolamento recepisce detta normativa e prescrive che: nel caso d'intervento diretto attuato su di un edificio che presenti uno o più di questi elementi compresi nell'area di pertinenza o nel fondo rurale dell'edificio interessato, l'intervento stesso debba contemplare pure il recupero e la conservazione di detti elementi puntuali.

L'Amministrazione Comunale concorrerà con una quota delle spese necessarie alla conservazione del bene, quota che non potrà superare il 50% dell'importo complessivo necessario, scomputando detto importo dagli oneri legati all'intervento diretto da realizzare.

L'obbligo di recupero e conservazione di questi elementi non si applica nei casi d'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici principali a condizione che questi elementi non siano parte integrante dell'edificio stesso e siano coinvolti nell'unitarietà dell'intervento manutentivo; in questo caso l'onere della conservazione sarà a completo carico dei proprietari del bene.

Il POC protra prevedere specifici progetti di recupero e conservazione di detti elementi attuati anche tramite accordo con i privati di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000.

Art. V.13 Aree di tutela d'insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale

La cartografia del PSC individua e perimetra gli ambiti caratterizzati da strutture insediative territoriali storiche non urbane che contribuiscono a definire il sistema insediativo storico del territorio comunale e provinciale.

Il PSC prevede che all'interno di tali ambiti sia vietata:

- la costruzione di nuovi insediamenti rurali;
- la costruzione di nuovi allevamenti.

Il PSC prevede inoltre che all'interno di questi ambiti, gli eventuali nuovi annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi, se ammessi dal RUE, dovranno essere realizzati con tecnologie e tipologie tipiche del territorio rurale storico e coerenti con l'insediamento esistente d'appartenenza.

Il RUE recepisce dette disposizioni e conferma, tramite la normativa degli ambiti rurali, la disciplina specifica degli insediamenti ricadenti all'interno di dette zone di tutela.

Art. V.14 Altri edifici compresi nel perimetro del centro storico

La cartografia del PSC individua come "Altri edifici del centro storico" quegli edifici che non presentano alcuna caratteristica storica-ambientale e/o testimoniale e che possono essere compatibili o non compatibili con il tessuto edilizio del centro storico urbano.

Il RUE in relazione a questa distinzione individua le seguenti categorie d'intervento diretto per ciascun edificio:

- f.1) "interventi di ristrutturazione edilizia semplice", per gli edifici compatibili con il tessuto storico;
- h) "interventi di ristrutturazione urbanistica" per gli edifici e le aree di pertinenza non compatibili con il tessuto storico;
- i) "interventi di demolizione" con riguardo a singoli edifici non compatibili con il tessuto storico.

Art. V.15 Aree libere comprese nel perimetro del centro storico

Le aree libere comprese nel perimetro del centro storico ed individuate nella cartografia del RUE possono riguardare: aree libere di pertinenza d'edifici compresi nel Sistema insediativo storico, e aree libere di pertinenza di altri edifici del centro storico.

In ambedue i casi si prevede la conservazione di dette aree tramite la categoria d'intervento I) "recupero e risanamento delle aree libere" articolandola in due tipologie:

A-recupero e risanamento di aree libere di edifici compresi nel sistema insediativo storico, dove l'intervento sull'area è strettamente correlato all'intervento conservativo dell'edificio e concorre all'opera di risanamento funzionale e formale dell'insieme costituito da edificio e sua area di pertinenza e dove di norma sono ammessi unicamente interventi di conservazione e tutela delle aree stesse, senza nuove impermeabilizzazioni, se non quelle relative alla formazione di giardini e cortili propri del sistema storico;

B-recupero e risanamento di aree libere di altri edifici compresi nel perimetro del centro storico, che, in relazione alla non appartenenza dell'edificio al sistema storico, risultano essere semplici pertinenze di edifici privi di importanza storico ambientale e/o testimoniale e che pertanto possono subire interventi anche di nuova impermeabilizzazione in relazione all'uso a parcheggi di pertinenza dell'edificio o altro.

Capo II TERRITORIO URBANO - Ambiti urbani consolidati

Art. V.16 Raccordo con gli obiettivi e le politiche previste dal PSC

Gli ambiti urbani consolidati sono parti omogenee del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate con continuità che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale, tale da non richiedere interventi di riqualificazione. Per questi ambiti il PSC, prendendo atto di un complessivo corretto ed equilibrato sviluppo urbano, prevede una strategia di sostanziale **manutenzione qualitativa**, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei *tessuti* esistenti individuando i seguenti obiettivi e politiche di intervento:

1. sfruttare in tutte le sue potenzialità il territorio urbano consolidato consentendo anche controllati incrementi del carico insediativo che la dotazione attuale dei servizi consente al fine di ottimizzare l'utilizzo del tessuto esistente e di contenere l'espansione urbana;
2. adottare politiche d'intervento che mediante la sostituzione edilizia, il riuso o l'ampliamento, consentano, se voluta, la coesistenza dei nuclei familiari di primo impianto con i nuclei familiari da questo derivati, in modo da facilitare la permanenza delle persone anziane presso il nuovo nucleo familiare di riferimento ma in condizioni di piena autonomia logistica e funzionale;
3. consentire un mix di funzioni che preveda la coesistenza oltre che della primaria funzione residenziale del tessuto edilizio esistente, anche di altre funzioni assolutamente compatibili con la residenza, quali attività di piccolo commercio, servizi alla persona, modesti uffici ecc. evitando attività ad alto concorso di pubblico e/o movimentazione merci e persone;
4. garantire in ogni caso l'incremento degli spazi di sosta e parcheggio in relazione alla tipologia degli interventi edilizi e all'uso dei fabbricati;
5. consolidare i modesti poli produttivi esistenti nel nucleo urbano attuando politiche di intervento che possano consentire il consolidamento delle attività svolte, il miglioramento delle condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro e la riduzione dei fattori d'impatto sul circostante tessuto prevalentemente residenziale, in relazione soprattutto all'emissione di rumori, inquinanti gassosi, rischi d'incendio ecc.
6. consolidare il tessuto dei servizi e delle dotazioni territoriali esistenti attuando politiche di intervento che tendano a collegare fisicamente i diversi poli a servizi tramite percorsi protetti pedonali e ciclabili privilegiando questa viabilità alla viabilità meccanizzata.

Nonostante la complessiva omogeneità dei tessuti edilizi facenti parte degli ambiti urbani consolidati si possono riscontrare alcune differenze fra i tessuti edilizi esistenti sia in relazione alla prevalente funzione svolta che in relazione all'epoca e alle modalità di formazione, differenze che richiedono politiche urbanistiche mirate.

Il RUE pertanto individua sei tipologie d'area:

- C1** – ambiti urbani consolidati appartenenti al primo processo d'urbanizzazione avvenuto in modo spontaneo o in modo programmato mediante i primi processi di lottizzazione del territorio previsti dalla Legge urbanistica nazionale n° 1150 del 1942. Detti ambiti sono prevalentemente caratterizzati da edifici mono o bifamiliari costituiti da due o tre piani fuori terra, costruiti fra gli anni '50 e '60, come

risposta al primo processo di urbanizzazione della popolazione rurale, con livelli prestazionali assai bassi: lotti minimi, distanze fra gli edifici ridotte, mancanza di aree di parcheggio interne al lotto, qualità tipologica inadeguata agli attuali livelli dell'abitare. La maglia stradale di questi ambiti si presenta con andamento reticolare ortogonale non gerarchizzato orientato generalmente sul centro cittadino con sedi stradali ridotte, dotazioni di standard, verde e parcheggi, limitate. Questo tessuto edificato, che non offre per sua intrinseca conformazione occasioni di riqualificazione urbana, trova all'esterno dell'ambito, nella complessiva dotazione cittadina, un normale livello di qualità urbana. Il RUE per detti ambiti individua una politica di rinnovo edilizio del patrimonio esistente con limitati aumenti di carico urbanistico giustificati dal reperimento interno al lotto o fra più lotti di maggiori dotazioni di posti auto di pertinenza e di uso pubblico e di verde privato o collettivo, affidando ai contigui ambiti di riqualificazione un complessivo riequilibrio delle dotazioni a standard urbano.

- C2** - ambiti urbani consolidati appartenenti al secondo processo d'urbanizzazione, realizzato secondo le normative del Piano di Fabbricazione del 1967 o del PRG del 1974. Detti ambiti sono prevalentemente caratterizzati da edifici mono o bifamiliari con episodi isolati di tipologie condominiali o edifici a schiera e risultano costruiti fra gli anni '70 e '80, come risposta al perdurante processo di concentrazione urbana della popolazione rurale, presentano livelli prestazionali adeguati al normale vivere cittadino. Anche la dotazione complessiva dell'infrastrutturazione urbana, rete stradale e standard offre livelli prestazionali accettabili. Il RUE per detti ambiti individua una politica di manutenzione qualitativa volta a reperire una maggiore qualità abitativa degli edifici esistenti con ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici, senza rinunciare, se richiesta, alla complessiva sostituzione edilizia sul lotto o su più lotti, anche con un aumento di carico urbanistico che dovrà comunque essere sempre compensato dal reperimento delle adeguate aree di sosta interne ed esterne al lotto, del verde privato di pertinenza e da un miglioramento della permeabilità delle aree scoperte.
- C3** - ambiti urbani consolidati appartenenti al più recente processo d'urbanizzazione avvenuto secondo le regole del PRG del 1984 e delle sue varianti. Detti ambiti sono caratterizzati da un tessuto gerarchizzato frutto della pianificazione attuativa di recente formazione, piani particolareggiati pubblici e privati, con tipologie miste di case a schiera, piccoli e medi condomini e episodi isolati di complessi edilizi pianificati da specifiche politiche edilizie. Il livello di dotazioni urbane è più che soddisfacente concentrandosi in questo tessuto la maggiore quantità di standard urbani di verde e parcheggi e sopperendo in parte alle carenze riscontrate nei due tessuti precedentemente illustrati. Il RUE, per detti ambiti, individua una politica di semplice manutenzione qualitativa degli edifici esistenti e conferma la strumentazione urbanistica attuativa ancora in essere consentendo il completamento dell'edificazione prevista sui lotti ancora liberi.
- C4** - aree di tutela del verde privato, si tratta di quelle aree a parco o giardino che, pur di proprietà privata, contribuiscono alla complessiva dotazione di verde ecologico-ambientale e pertanto meritevoli di tutela.
- C5** - insediamenti specializzati per attività compatibili con la residenza, si tratta di edifici puntuali, presenti nell'ambito urbano consolidato, e storicamente destinati ad attività specialistiche, commerciali, direzionali e produttive, per le quali si confermano le funzioni svolte, con la possibilità di riconvertire detti edifici o le aree di sedime ad attività residenziali.
- C6** - attrezzature e spazi collettivi d'ambito si tratta in genere di aree attrezzate destinate a verde di quartiere che si confermano nella loro destinazione con la possibilità per l'Amministrazione Comunale di localizzare su di esse servizi pubblici e collettivi, per la normativa urbanistica-edilizia si rimanda all' Art. IV.8 del Titolo IV° Sistema delle dotazioni territoriali.

Art. V.17 Modalità d'attuazione degli interventi edilizi negli ambiti urbani consolidati

Negli ambiti urbani consolidati gli interventi edilizi si attuano tramite intervento edilizio diretto da parte dell'avente titolo, applicando gli indici, urbanistico - edilizi, specificati per ciascuna tipologia d'ambito.

Per i lotti già edificati, sono sempre ammessi interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente utilizzando le categorie d'intervento della manutenzione ordinaria o straordinaria e della ristrutturazione edilizia.

Nel caso d'interventi edilizi di nuova costruzione, su lotti inedificati o su lotti provenienti dalla demolizione dell'edificio preesistente, al fine di non aggravare la situazione della rete fognaria, si richiede il rispetto di una quota di permeabilità del lotto e si chiede di reperire quote aggiuntive di parcheggi d'uso pubblico.

Sempre ai medesimi fini, ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione integrale dell'edificio, dovrà:

1. essere corredato da soluzioni specifiche che prevedano la realizzazione d'interventi di permeabilizzazione del suolo, ovvero di soluzioni tecniche che convogliano, ove possibile, le acque piovane nel sistema delle acque superficiali e/o di falda; ovvero di dispositivi di accumulo e successivo rilancio delle acque di prima pioggia.
2. reperire le dotazioni minime di parcheggi previste dalla legislazione nazionale vigente ossia di 1mq. per ogni 10 mc. di nuova costruzione;
3. nel caso d'interventi che modifichino il carico urbanistico, cambio d'uso, ampliamenti, sopraelevazioni, aumento del n° delle unità immobiliari, dovranno essere reperite le nuove quote a parcheggio stabilite dalle presenti norme (vedi tabella parcheggi) in relazione alle sole superfici interessate dall'intervento.

Art. V.18 Normativa funzionale

Nella normativa funzionale oltre agli *Usi previsti*, attuabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere previsti *Usi regolati*, ovvero destinazioni d'uso consentite ma limitate percentualmente ad una quota della Superficie complessiva o a uno o più piani dell'edificio

Art. V.19 Norme generali a favore del riuso degli edifici esistenti negli ambiti urbani consolidati

Al fine di favorire la riqualificazione e il riuso degli edifici negli ambiti urbani consolidati, è consentito il mantenimento dell'Indice fondiario (Uf) esistente se maggiore dell'indice di zona previsto per gli interventi di nuova costruzione che prevedano la demolizione dell'edificio esistente.

In alternativa al mantenimento dell'Uf esistente, sempre per gli interventi di nuova costruzione che prevedano la demolizione dell'edificio esistente, è consentito il mantenimento del volume esistente, utilizzando il parametro di conversione 2,5 mc = 1 mq e comunque con una densità massima di 0,9 mq/mq e nel rispetto del numero dei piani previsto per ogni zona, nonché delle distanze minime e delle visuali libere.

Sempre con queste finalità, gli edifici esistenti, mantenendo inalterata la sagoma planivolumetrica, potranno aumentare la SC esistente, anche in deroga agli indici di zona previsti, nel rispetto delle norme igienico - sanitarie vigenti.

Tutti gli edifici esistenti posti negli ambiti urbani consolidati e non appartenenti al Sistema Insediativo Storico, possono essere oggetto di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia così come definiti dal presente regolamento.

Art. V.20 Categorie d'intervento edilizio negli ambiti urbani consolidati

Le categorie d'intervento diretto attuabili dall'avente titolo negli ambiti urbani consolidati, sono così individuate:

- " interventi di manutenzione ordinaria"
- " interventi di manutenzione straordinaria"
- " interventi di ristrutturazione edilizia"
- " interventi di nuova costruzione"
- " interventi di demolizione"
- " recupero e risanamento delle aree libere"

Art. V.21 Norme d'attuazione degli interventi negli ambiti urbani consolidati di tipo C1

Interventi edilizi ammessi.

Nuova costruzione:

Nuova costruzione su lotto libero di completamento o lotto edificato (ampliamento o sopraelevazione): Uf = 0,50 mq./mq.; per tipologie edilizie a schiera Uf.= 0,95 mq./mq.

Nuova costruzione su lotto o lotti provenienti da demolizione di edifici preesistenti: Uf = 0,60 mq/mq; o pari all'indice esistente se superiore; per tipologie edilizie a schiera Uf.= 0,95 mq./mq.

Interventi sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 20% del volume esistente e comunque non oltre l'indice UF=0,55 mq/mq. Ampliamenti e sopraelevazioni che superino il parametro del 20% del volume esistente rientrano fra gli interventi di nuova costruzione. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione è consentito ricavare un solo alloggio in più rispetto al numero d'alloggi esistenti a condizione di ricavare un posto auto coperto o scoperto, realmente fruibile, aggiuntivo rispetto a quelli esistenti. I posti auto complessivamente presenti all'interno dell'edificio o nella sua area di pertinenza dovranno comunque essere pari al numero di alloggi totale dell'edificio. Nel caso di mutamento funzionale di parte dell'edificio dovranno essere ricavati i posti auto previsti dalla normativa funzionale in relazione alle superfici utili che cambiano d'uso, con o senza opere.

Normativa funzionale

| | USI PREVISTI : | USI REGOLATI |
|------|--|--------------|
| a.1 | Abitazioni residenziali | 1 |
| b1.1 | Direzionale diffuso | 2 |
| b2.1 | Commerciale di vicinato | 2 |
| b3.1 | Servizi per la persona | 2 |
| b3.2 | Servizi per la casa | 2 |
| b3.3 | Altri servizi privati | 2 |
| b4.1 | Attrezzature per servizi sociali di base e superiori erogati da enti pubblici o assimilabili | 1 |
| b4.3 | Residenze speciali | 1 |
| b4.8 | Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci | |
| b4.9 | Parcheggi d'uso pubblico in sede propria | |

Legenda usi regolati:

1- su tutti i piani delle unità edilizie dell'Ambito di tipo C1;

2- se inferiori a mq. 80 di Sc

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie fra gli usi previsti extra residenziali e fra la funzione residenziale e le altre funzioni sono consentiti nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

L'Amministrazione Comunale potrà negare il cambio d'uso con aumento di carico urbanistico qualora, su motivato parere del Servizio di Polizia Municipale o dell'Ufficio Tecnico, ravvisi l'insorgenza di problemi di mobilità e sosta nel contesto dovuti alla nuova attività da insediare o alla sua localizzazione.

Parametri e Indici urbanistico-ecologici e altezze

-Ip = 30% di Sf a verde per gli interventi di nuova costruzione. Per quelli di ristrutturazione edilizia, si chiede di incrementare la superficie permeabile del lotto, in misura pari al 20% delle superfici permeabili esistenti nel caso non sia soddisfatto il parametro previsto per le nuove costruzioni.

-A = 1 albero/100 mq. di Sc

-Ar = 2 arbusti/80 mq. di Sc.

-P = 3 piani;

-H = ml. 10,50

-VI= 0,5 con un minimo di ml. 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% del Volume Totale esistente.

-VI= a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% del Volume Totale esistente.

Parcheggi come previsto all'art. VI.4.

Norme particolari per gli interventi di nuova costruzione:

1- per i lotti che affacciano su strade urbane di sezione inferiore a ml. 7, comprensive degli eventuali marciapiedi o banchine non transitabili, se presenti, è richiesto l'arretramento della recinzione sul fronte stradale di ml. 2 dal confine di proprietà, che comunque farà fede per le distanze del fabbricato dalla strada e per gli altri indici e parametri.

2- I titolari degli atti riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati, dovranno impegnarsi, con atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione del marciapiede stradale, se mancante, con le caratteristiche che l'Amministrazione vorrà impartire e a semplice richiesta di quest'ultima.

Norme particolari per gli interventi di ristrutturazione di edifici con volume superiore a 950 mc.

In alternativa a quanto stabilito per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, per gli edifici con volume superiore a mc. 950, è possibile ricavare tanti alloggi quanti ne derivano dal rapporto tra il volume totale esistente diviso 400 mc. a condizione che siano ricavate le dotazioni di parcheggi (P1 e P2) stabilite dall'art. VI.4 del presente regolamento.

Edifici con funzioni in essere non compatibili con la zona.

Per gli edifici con funzioni in essere non compatibili con le norme di zona, al momento dell'adozione del presente regolamento, sono ammessi, sino alla cessazione dell'attività in essere, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;

- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 10% della Sc esistente, mantenendo comunque una distanza dai confini di proprietà non inferiore a quella esistente o a ml. 5 se quella esistente fosse maggiore, ed un indice di visuale libera non inferiore a 0,5 dell'altezza. Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione dovranno comunque essere finalizzati alla realizzazione di quegli interventi di miglioramento delle funzioni in essere, non compatibili con la zona, che abbiano come effetto una migliore condizione ambientale e per il tessuto circostante e per gli addetti, sotto i profili igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. detti interventi dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.

Alla cessazione delle attività in essere detti edifici dovranno essere ricondotti a destinazioni ammesse tramite intervento diretto attuabile con le modalità dei commi precedenti.

Art. V.22 Norme d'attuazione degli interventi negli ambiti urbani consolidati di tipo C2

Interventi edilizi ammessi.

Nuova costruzione:

Nuova costruzione su lotto libero di completamento o lotto edificato (ampliamento o sopraelevazione): $U_f = 0,55 \text{ mq./mq.}$; per tipologie edilizie a schiera $U_f = 0,95 \text{ mq./mq.}$

Nuova costruzione su lotto o lotti provenienti da demolizione di edifici preesistenti: $U_f = 0,7 \text{ mq/mq.}$; o pari all'indice esistente se superiore; per tipologie edilizie a schiera $U_f = 0,95 \text{ mq./mq.}$

Interventi sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 20% del volume esistente e comunque non oltre l'indice $U_f = 0,55 \text{ mq/mq.}$ Ampliamenti e sopraelevazioni che superino il parametro del 20% del volume esistente rientrano fra gli interventi di nuova costruzione. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione è consentito ricavare sino a due alloggi in più rispetto al numero di alloggi esistenti a condizione di ricavare un posto auto coperto o scoperto, realmente fruibile, per ciascun nuovo alloggio. I posti auto complessivamente presenti all'interno dell'edificio o nella sua area di pertinenza dovranno comunque essere pari al numero di alloggi totale dell'edificio. Nel caso di mutamento d'uso di parte dell'edificio dovranno essere ricavati i posti auto previsti dalla normativa funzionale in relazione alle superfici utili che cambiano d'uso, con o senza opere.

Normativa funzionale

| | USI PREVISTI : | USI REGOLATI |
|-------|--|--------------|
| a.1 | Abitazioni residenziali | 1 |
| a.2 | Residenze collettive | 1 |
| b1.1 | Direzionale diffuso | 1 |
| b2.1 | Commerciale di vicinato | 2 |
| b2.2 | Commercio al dettaglio non alimentare dimens. medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq | 2 |
| b2.9 | Pubblici esercizi. | 2 |
| b2.10 | Commercio al dettaglio ambulante | |
| b3.1 | Servizi per la persona inferiori a 300 mq. | 2 |
| b3.2 | Servizi per la casa inferiori a 300 mq. | 2 |
| b3.3 | Altri servizi privati inferiori a 300 mq. | 2 |
| b4.1 | Attrezzature per servizi sociali di base e superiori erogati da enti pubblici o assimilabili | 1 |
| b4.3 | Residenze speciali | 1 |
| b4.8 | Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci | |
| b4.9 | Parcheggi d'uso pubblico in sede propria | |

Legenda usi regolati:

1- su tutti i piani delle unità edilizie dell'Ambito di tipo C2;

2- solo al piano terra delle unità edilizie dell'Ambito di tipo C2.

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie fra gli usi previsti extra residenziali e fra la funzione residenziale e le altre funzioni sono consentiti nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

L'Amministrazione Comunale potrà negare il cambio d'uso con aumento di carico urbanistico qualora, su motivato parere del Servizio di Polizia Municipale o dell'Ufficio Tecnico, ravvisi l'insorgenza di problemi di mobilità e sosta nel contesto dovuti alla nuova attività da insediare o alla sua localizzazione.

Parametri e Indici urbanistico-ecologici e altezze

-Ip = 30% di Sf a verde per interventi di nuova costruzione; per quelli di ristrutturazione edilizia, si chiede di incrementare la superficie permeabile del lotto in misura pari al 20% delle superfici permeabili esistenti nel caso non sia soddisfatto il parametro previsto per le nuove costruzioni.

-A = 1 albero/100 mq. di Sc

-Ar = 2 arbusti/80 mq. di Sc.

-P = 3 piani;

-H = ml. 10,50

-VI= 0,5 con un minimo di ml. 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% del Volume Totale esistente.

-VI= a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% del Volume Totale esistente.

Parcheggi come previsto all'art. VI.4.

Norme particolari per gli interventi di ristrutturazione di edifici con volume superiore a 1.350 mc.

In alternativa a quanto stabilito per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, per gli edifici con volume superiore a mc. 1.350, è possibile ricavare tanti alloggi quanti ne derivano dal rapporto tra il volume totale esistente diviso 400 mc. a condizione che siano ricavate le dotazioni di parcheggi (P1 e P2) stabilite dall'art. VI.4 del presente regolamento.

Edifici con funzioni in essere non compatibili con la zona.

Per gli edifici con funzioni in essere non compatibili con le norme di zona, al momento dell'adozione del presente regolamento, sono ammessi, sino alla cessazione dell'attività in essere, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 10% della Sc esistente, mantenendo comunque una distanza dai confini di proprietà non inferiore a quella esistente o a ml. 5 se quella esistente fosse maggiore, ed un indice di visuale libera non inferiore a 0,5 dell'altezza. Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione dovranno comunque essere finalizzati alla realizzazione di quegli interventi di miglioramento delle funzioni in essere, non compatibili con la zona, che abbiano come effetto una migliore condizione ambientale e per il tessuto circostante e per gli addetti, sotto i profili igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. detti interventi dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.

Alla cessazione delle attività in essere detti edifici dovranno essere ricondotti a destinazioni ammesse tramite intervento diretto attuabile con le modalità dei commi precedenti.

Art. V.23 Norme d'attuazione degli interventi negli ambiti urbani consolidati di tipo C3

Interventi edilizi ammessi.

Nuova costruzione:

Nuova costruzione su lotto libero di completamento: secondo gli indici e i parametri dello Strumento urbanistico attuativo (Normativa dei P.P.I.P);

Nuova costruzione per interventi d'ampliamento e sopraelevazione non rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia: secondo gli indici e i parametri dello Strumento urbanistico attuativo (Normativa dei P.P.I.P.) ;

Interventi sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 20% del volume esistente e comunque non oltre i parametri e gli indici dello Strumento urbanistico attuativo vigente.
- Ampliamenti e sopraelevazioni che superino il parametro del 20% del volume esistente rientrano fra gli interventi di nuova costruzione.

Normativa funzionale

- Usi previsti: quelli previsti dallo strumento urbanistico attuativo (Normativa dei P.P.I.P) ed eventualmente se non previsti da questo sono ammessi tutti gli usi come per la zona C2.

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie fra gli usi previsti extra residenziali e fra la funzione residenziale e le altre funzioni sono ammessi nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

Art. V.24 Interventi nelle aree di tutela del sistema del verde privato di tipo C4

Dette aree sono generalmente costituite da:

- unità edilizie di pregio storico, architettonico o testimoniale o comunque con tipologia riconoscibile cui sono asservite ampie aree a parco, giardino o orto;
- unità edilizie di nessun pregio con ampi spazi pertinenziali a giardino, parco, orto;

Interventi edilizi:

Nel caso l'unità edilizia risulti compresa in una categoria di tutela qualsiasi intervento edilizio dovrà conformarsi alle specifiche modalità d'intervento previste per l'edificio e prevedere contestualmente il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione delle aree a parco o giardino o orto che non potranno essere interessate da nessuna nuova edificazione, con l'esclusione di costruzioni di servizio pertinenziale, quali garage, cantine e depositi attrezzi, con superficie coperta massima di mq. 40 realizzati ad un solo piano, e con caratteri formali, compositivi e architettonici coerenti con l'edificio principale. La superficie coperta massima di mq. 40 potrà essere aumentata, in conseguenza della demolizione di eventuali superfetazioni o ampliamenti (regolarmente autorizzati) dell'edificio principale incongrui, nella misura massima di mq. 20.

Nel caso l'edificio non risulti compreso in una categoria di tutela si potranno attuare i seguenti interventi edilizi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, sono ammessi modesti ampliamenti e sopraelevazioni degli organismi edilizi esistenti nel limite del 20% delle Superfici complessive esistenti e con un incremento massimo delle superfici coperte pari al 10% di quelle esistenti.
4. nuova costruzione su lotto proveniente da demolizione di edificio preesistente, nel qual caso non dovranno essere modificati i rapporti di copertura del lotto oltre al 10% della superficie coperta preesistente e la nuova progettazione dovrà tenere in conto la tutela e la valorizzazione dell'area a parco o giardino esistente.

I parametri da applicare all'intervento di nuova costruzione saranno:

Uf: 0,45 mq./mq. o in alternativa se più favorevole la Sc esistente maggiorata del 10%

-Ip = 50% di Sf.

-P = 3 piani;

-H = ml. 10,50

-VI= 0,5 con un minimo di ml. 5 .

-Usi previsti: quelli degli ambiti consolidati di tipo C/2.

-Parcheggi come previsto all'art. VI.4.

Art. V.25 Insedimenti specializzati per attività compatibili con la residenza di tipo C5

Si tratta di edifici puntuali che già rivestono nell'ambito del Territorio Urbanizzato funzioni specialistiche, commerciali, direzionali o produttive, compatibili con l'ambiente urbano e per le quali si conferma la loro funzione. Riconoscendo comunque la possibilità di una loro riconversione alla prevalente destinazione residenziale del tessuto circostante.

Interventi edilizi ammessi

Nuova costruzione, per ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% del volume esistente: $U_f = 0,60$ mq/mq;

Nuova costruzione su lotto o lotti provenienti da demolizione di edificio preesistente: $U_f = 0,65$ mq/mq; o pari all'indice esistente se superiore;

Interventi sull'esistente:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni non superiori al 20% del volume esistente e comunque non oltre l'indice $U_f=0,55$ mq/mq. Ampliamenti e sopraelevazioni che superino il parametro del 20% del volume esistente rientrano fra gli interventi di nuova costruzione.

Normativa funzionale degli edifici esistenti e dei loro ampliamenti e/o cambi d'uso:

Gli usi degli edifici esistenti e dei loro possibili ampliamenti sono quelli in atto al momento dell'adozione del presente regolamento, ed inoltre quelli di cui alla seguente tabella:

| | USI PREVISTI : | USI REGOLATI |
|-------|--|--------------|
| a.1 | Abitazioni residenziali | 1 |
| b1.1 | Direzionale diffuso | |
| b1.2 | Direzionale specializzato | |
| b2.1 | Commerciale di vicinato | |
| b2.2 | Commercio al dettaglio non alimentare dimens. medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq | |
| b2.5 | Commercio al dettaglio alimentare dimensione medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq | |
| b2.9 | Pubblici esercizi. | |
| b3.1 | Servizi per la persona inferiori a 300 mq. | |
| b3.2 | Servizi per la casa inferiori a 300 mq. | |
| b3.3 | Altri servizi privati inferiori a 300 mq. | |
| b4.1 | Attrezzature per servizi sociali di base e superiori erogati da enti pubblici o assimilabili | |
| b4.2 | Attrezzature sanitarie | |
| b4.4 | Attrezzature culturali | |
| b4.7 | Attrezzature e impianti sportivi d'interesse generale | |
| b4.9 | Parcheggi d'uso pubblico in sede propria | |
| b4.10 | Sala giochi | |
| c1 | Artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale superiori a 300 mq. | |

Legenda usi regolati:

- 1- due unità immobiliari con un massimo di Sc pari a mq. 150 ciascuna per personale di custodia, proprietario o suoi familiari o per personale addetto all'attività.

I cambi di destinazione d'uso con e senza opere edilizie che determinino un aumento di carico urbanistico fra i diversi usi sono consentiti nel rispetto del reperimento della quota a parcheggi prevista dalla tabella di cui al paragrafo parcheggi del presente regolamento.

L'Amministrazione Comunale potrà negare il cambio d'uso con aumento di carico urbanistico qualora, su motivato parere del Servizio di Polizia Municipale o dell'Ufficio Tecnico, ravvisi l'insorgenza di problemi di mobilità e sosta nel contesto dovuti alla nuova attività da insediare o alla sua localizzazione.

Normativa funzionale degli edifici derivanti da interventi di nuova costruzione a seguito della demolizione dell'edificio preesistente ed estesa all'intera area di tipo C5:

quelle previste per le aree urbane consolidate di tipo "C"2

Parametri e Indici urbanistico-ecologici e altezze per tutti i tipi d'intervento

-Ip = 30% a verde

-A = 1 albero/100 mq. di Sc

-Ar = 2 arbusti/80 mq. di Sc.

-P = 4 piani;

-H = ml. 13

-VI= 0,5 con un minimo di ml. 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% del Volume Totale esistente.

-VI= a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% del Volume Totale esistente.

Per tutte le tipologie d'intervento e per i cambi d'uso con e senza opere, con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, la quota a parcheggi dovrà essere quella prevista dall'art. VI.4 del presente regolamento.

Capo III Ambiti specializzati per attività produttive

Per quanto attiene agli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione produttiva tipo "D" il PSC individua e perimetra due tipologie d'ambito, in relazione all'epoca di formazione ed alla localizzazione rispetto al centro urbano, ossia:

D/1 - ambiti specializzati per attività produttive esistenti di rilievo comunale;

D/2 - ambiti specializzati per attività produttive esistenti - Zona industriale intercomunale Fabbrico-Rolo

Il RUE per detti ambiti individua una politica confermativa dei tessuti esistenti prevedendo la manutenzione qualitativa degli edifici, consentendo pure il loro ampliamento, ma subordinandolo ad un complessivo miglioramento della sostenibilità ambientale delle funzioni produttive in relazione alle contermini zone residenziali, per quanto attiene l'ambito D/1. Il miglioramento richiesto dovrà riguardare uno o più dei seguenti parametri: emissioni rumorose, emissioni in atmosfera, movimentazione delle merci e del personale addetto, sicurezza antinfortunistica del personale addetto, condizioni igienico-sanitarie dei locali, dotazione di verde di mitigazione ambientale, dotazioni di posti auto di sosta ed ogni ulteriore parametro che la specifica attività svolta possa individuare come elemento di criticità.

Art. V.26 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti di rilievo comunale D/1 (L.R.A-13)

Si tratta della zona a Sud del centro urbano e di alcuni insediamenti produttivi esistenti puntuali già destinati dai precedenti piani regolatori ad attività produttive. La zona è di modeste dimensioni e caratterizzata da edifici industriali e artigianali medio piccoli posti a ridosso del tessuto residenziale. Data la particolarità delle lavorazioni ora effettuate che risultano compatibili con la vicina zona residenziale, si conferma detta scelta limitandola comunque al mantenimento di lavorazioni compatibili con la funzione residenziale.

Interventi edilizi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;

- Manutenzione straordinaria;

- Ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito di detto intervento è consentito ricavare una maggiore superficie utile all'interno dei volumi esistenti senza limiti massimi, se non quelli derivanti dai combinati disposti degli altri parametri urbanistici igienici ed edilizi. Sempre nell'ambito della ristrutturazione edilizia è consentito ricavare modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% della Sc esistente. Detti interventi di ampliamento o sopraelevazione dovranno comunque essere finalizzati alla realizzazione di quegli interventi di miglioramento del ciclo produttivo che abbiano come effetto una migliore condizione ambientale e per il tessuto circostante e per i lavoratori addetti, sotto i profili: igienico-ambientali, di emissione del rumore e di emissione in atmosfera di gas, polveri ecc. e dovranno essere positivamente valutati dall'ARPA e dall'AUSL.

Nuova costruzione su lotto libero di completamento o edificato: $U_f = 0,5$ mq/mq;

Nuova costruzione su lotto proveniente da demolizione di edificio preesistente: $U_f = 0,7$ mq/mq; o pari all'indice esistente se superiore;

Normativa funzionale

| | USI PREVISTI : | USI REGOLATI |
|-------|---|--------------|
| a.1 | Abitazioni residenziali | 1 |
| b1.1 | Direzionale diffuso | 2 |
| b1.2 | Direzionale specializzato | 2 |
| b2.1 | Commerciale di vicinato | 2 |
| b2.2 | Commercio al dettaglio non alimentare dimens. medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq | 2 |
| b2.5 | Commercio al dettaglio alimentare dimensione medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq | 2 |
| b2.9 | Pubblici esercizi. | 3 |
| b2.11 | Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso | |
| b3.1 | Servizi per la persona inferiori a 300 mq. | 2 |
| b3.2 | Servizi per la casa inferiori a 300 mq. | 2 |
| b3.3 | Altri servizi privati inferiori a 300 mq. | 2 |
| b4.8 | Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci | |
| b4.9 | Parcheggi d'uso pubblico in sede propria | |
| c1 | artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale superiori a 300 mq. | 2 |
| c2 | Manifatturiere industriali e artigianali | 2 |
| c4 | Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero | 2 |
| c5 | Impianti per lavorazione e conservazione prodotti agricoli e zootecnici | 2 |

Legenda usi regolati:

- 1-** due unità immobiliari con un massimo di Sc pari a mq. 150 ciascuna per personale di custodia, proprietario o suoi familiari o per personale addetto all'attività.
- 2-** Su tutti i piani dell'edificio
- 3-** Solo al piano terra dell'edificio per superfici complessive non superiori a mq. 150.

Sia le attività esistenti che le nuove attività dovranno attuare quelle misure di mitigazione ambientale che la vicinanza della zona residenziale richiede, per quanto attiene emissioni rumorose, emissioni in atmosfera di gas, polveri ecc. movimentazione dei materiali e accesso e recesso dall'area d'insediamento.

Indici urbanistico-ecologici e altezze

-IP = 15%

-A = 1 alberi/100 mq. di Sc.

-Ar = 2 arbusti/100 mq. di Sc.

-P = 2 piani;

-H = ml. 10, per gli edifici; ml. 18 per particolari attrezzature tecnologiche

-VI= 0,5 con un minimo di ml. 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni

-Parcheggi come previsto all'art. VI.4.

Art. V.27 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Zona industriale Intercomunale Fabbrico-Rolo). Zona D/2

Si tratta della Zona Industriale Intercomunale Fabbrico-Rolo, caratterizzata da edifici industriali di medie e grandi dimensioni e posta a fronte della Strada Provinciale Cà de Frati.

Interventi edilizi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito di detto intervento è consentito ricavare una maggiore superficie utile all'interno dei volumi esistenti senza limiti massimi, se non quelli derivanti dai combinati disposti degli altri parametri urbanistici igienici ed edilizi.

Sempre nell'ambito della ristrutturazione edilizia è consentito ricavare modesti ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino un incremento superiore al 20% della Sc esistente, anche in deroga ai parametri di zona.

Nuova costruzione su lotto libero di completamento o su lotto edificato: $U_f = 0,6$ mq/mq;

Nuova costruzione su lotto proveniente da demolizione di edificio preesistente: $U_f = 0,75$ mq/mq o pari all'indice esistente se superiore;

Normativa funzionale

| | USI PREVISTI : | USI REGOLATI |
|-------|---|--------------|
| a.1 | Abitazioni residenziali | 1 |
| b1.1 | Direzionale diffuso | 2 |
| b1.2 | Direzionale specializzato | 2 |
| b2.1 | Commerciale di vicinato | 2 |
| b2.2 | Commercio al dettaglio non alimentare dimens. medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq | 2 |
| b2.5 | Commercio al dettaglio alimentare dimensione medio-piccola da 150 mq fino a 1.500 mq | 2 |
| b2.8 | Commercio al dettaglio di carburanti | |
| b2.9 | Pubblici esercizi. | |
| b2.10 | Commercio al dettaglio ambulante | |
| b2.11 | Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso | 2 |
| b3.1 | Servizi per la persona inferiori a 300 mq. | 2 |
| b3.2 | Servizi per la casa inferiori a 300 mq. | 2 |
| b3.3 | Altri servizi privati inferiori a 300 mq. | 2 |
| b4.6 | Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero | 2 |
| b4.8 | Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci | |
| b4.9 | Parcheggi d'uso pubblico in sede propria | |
| b4.11 | Discoteche | |
| c1 | artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale superiori a 300 mq. | 2 |
| c2 | Manifatturiere industriali e artigianali | 2 |
| c3 | Industria incompatibile | 2 |
| c4 | Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero | 2 |
| c5 | Impianti per lavorazione e conservazione prodotti agricoli e zootecnici | 2 |
| c7 | Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (mettallici o non metallici). | 2 |
| c8 | Depositi all'aperto | |
| c9 | Aree attrezzate per la sosta temporanea | |

Legenda usi regolati:

1- due unità immobiliari con un massimo di Sc pari a mq. 150 ciascuna per personale di custodia, proprietario o suoi familiari o per personale addetto all'attività.

2- Su tutti i piani dell'edificio

Indici urbanistico-ecologici e altezze

-IP = 15%

-A = 1 alberi/100 mq;

-Ar = 2 arbusti/100 mq

-P = 4 piani;

-H = ml. 16, per gli edifici; ml. 30 per particolari attrezzature tecnologiche quali magazzini meccanizzati, torri di raffreddamento ecc.

-VI= 0,5 con un minimo di ml. 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni

- Q. = rapporto di copertura massimo pari al 60% di Sf.

Per tutte le tipologie d'intervento, con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, e pure per i cambi d'uso con e senza opere, la quota a parcheggi dovrà essere quella prevista dall'art. VI.4 del presente regolamento.

TITOLO VI SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. VI.1 Definizione del Sistema delle Dotazioni Territoriali

Il PSC individua il sistema delle dotazioni territoriali come l'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale

Fanno parte di questo insieme:

- il sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- le attrezzature e gli spazi collettivi;
- le dotazioni ecologiche e ambientali.

Il presente regolamento definisce per ciascuna delle componenti del Sistema delle Dotazioni Territoriali le norme regolamentari e costruttive.

Capo I Sistema delle infrastrutture per la mobilità

Art. VI.2 Infrastrutture per la mobilità e fasce di rispetto stradale

Il sistema delle infrastrutture per la mobilità è costituito dalla rete d'impianti, opere e servizi che assicurano la mobilità delle persone e delle merci.

Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto di cui al nuovo "Codice della Strada", e del successivo regolamento attuativo, all'interno delle quali sarà realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante.

In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle infrastrutture esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore.

Nel caso in cui la cartografia del RUE preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altre zone urbanistiche edificabili, questa fascia è per intero computabile ai fini dell'applicazione degli indici e dei parametri edificatori dell'area.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ai soggetti privati ogni attività di nuova costruzione mentre è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi, arredi da giardino o altre sistemazioni a verde, previa stipula di una convenzione con il Comune e/o con l'ente gestore della strada o presentazione di atto unilaterale d'obbligo, con il quale il privato si impegna a non reclamare alcun maggior indennizzo, per le nuove opere autorizzate, nel caso di esproprio per l'ampliamento della sede stradale o l'esecuzione di altre opere pubbliche inerenti la viabilità.

Verde d'ambientazione stradale.

Al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico e per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico e fisico, conseguenza del traffico motorizzato, lungo i tratti di nuova viabilità strutturale, individuati dal PSC, dovrà essere individuata una specifica zona interna alle rispettive fasce di rispetto, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi.

Le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite integralmente insieme a quella dove è localizzata l'infrastruttura, dall'ente attuatore l'intervento, affinché la nuova infrastruttura possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche cui deve assolvere, con la compatibilità e la sostenibilità nei confronti del contesto circostante, ed in particolare degli impatti ambientali legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.

I proprietari delle aree destinate a verde di ambientazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, potranno sostituirsi in toto o in parte all'ente attuatore l'intervento al fine di mantenere la proprietà delle aree suddette e di adibirle a verde privato, in questo caso gli oneri dell'impianto e della manutenzione del verde di ambientazione ricadranno sul privato stesso.

Le tipologie d'ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle nuove infrastrutture, comprendono:

- il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di *nuovi filari o macchie arboree o arbustive*, utilizzando le essenze autoctone o naturalizzate tipiche della pianura emiliana; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;
- la realizzazione di *fasce alberate o arbustive* che dovranno essere prevedere l'utilizzo di essenze autoctone o naturalizzate tipiche della pianura emiliana, con un parametro di densità arborea A = 2 alberi ogni 100 mq e un parametro di densità arbustiva AR = 4 arbusti ogni 100 mq; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la realizzazione di *dune alberate*, consistenti in movimenti di terra non superiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzate a verde con essenze autoctone o naturalizzate tipiche della pianura emiliana, con un parametro di densità arborea A = 1 albero ogni 100 mq e un parametro di densità arbustiva AR = 2 arbusti ogni 100 mq; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la installazione di *barriere antirumore artificiali*, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle *aree di recupero ambientale*, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva AR = 4 arbusti ogni 100 mq.

Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma sono prescrittive e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi delle infrastrutture stradali in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale

Le aree disciplinate dal presente articolo, una volta precisamente definite nel progetto, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

Nei fabbricati di nuova costruzione, inseriti nelle aree di trasformazione poste a fianco dei tracciati stradali strutturali previsti dal PSC, dovranno essere rispettate le norme previste in materia di inquinamento acustico impartite dal D.P.CM. 18.11.1998 n. 459.

Piste ciclabili

Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e in modo compatibile agli interventi d'ambientazione.

Art. VI.3 Impianti per la distribuzione di carburante

Nelle fasce di rispetto stradale esterne al Territorio Urbanizzato, previa individuazione attraverso il POC, è consentita l'edificazione d'impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori.

Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricadano all'interno del verde di ambientazione di una nuova infrastruttura stradale, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti), di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza a tali aree (ove possibile e preferibilmente sul perimetro degli impianti), compensando in questo modo la sottrazione di aree di ambientazione.

Tutto ciò previa la stipula di un'apposita convenzione da concordare con il Comune che disciplini le modalità d'attuazione degli impianti e di realizzazione contestuale delle aree di ambientazione.

Gli impianti di distribuzione carburante ed i relativi servizi accessori dovranno inoltre rispettare i criteri di cui alla L.R. n° 33 del 18/08/1994 e della Deliberazione Consiglio Regione Emilia Romagna n° 355 del 08/05/2002 in materia, nonché le seguenti prescrizioni:

- altezza massima del fabbricato = m 6,00
- UF = 0,10 mq/mq. per

All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade statali e provinciali non possono essere rispettivamente inferiori a metri 300 e metri 200.

Capo II Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. VI.4 Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati in relazione alle funzioni e agli interventi edilizi e agli ambiti del piano

In tutte le nuove costruzioni devono essere previsti spazi di parcheggio privato a servizio delle costruzioni (P1) nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse funzioni dalla tabella seguente e in ogni caso in quantità non inferiore a 1mq. ogni 10 mc. di costruzione. La tabella riporta inoltre le quote minime di parcheggi pubblici (P2) e per interventi diretti e per interventi attuativi, necessari a soddisfare le esigenze di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati quali infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: la loro esistenza o previsione, è necessaria per il rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio.

Le dotazioni a parcheggi per le funzioni non riportate in tabella sono indicate nelle specifiche norme di zona o sono ricavabili per analogia.

I parcheggi P2 sono parcheggi di uso pubblico, attrezzati ed alberati contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano Urbanistico Attuativo; detti spazi di sosta dovranno essere realizzati di norma con pavimentazioni filtranti e localizzate sul fronte strada, e comunque al diretto servizio degli insediamenti, devono essere ceduti al Comune previa verifica di conformità dell'Ufficio Tecnico Comunale, in quanto opera di urbanizzazione primaria. In corrispondenza di strade extraurbane principali e secondarie e di strade urbane di scorrimento, le aree di manovra dei parcheggi non debbono coincidere con la sede stradale.

I parcheggi P1 sono parcheggi a servizio delle attività necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente. I parcheggi scoperti reperiti nelle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere opportunamente pavimentati, realmente fruibili e accatastati.

Le quantità di cui alla tabella parcheggi sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente RUE; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

PARCHEGGI NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI E NEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Parcheggi privati inerenti le costruzioni (P1)

1. Negli interventi diretti di nuova costruzione, da attuare negli ambiti urbani consolidati, devono essere reperiti spazi a parcheggio all'interno delle costruzioni e/o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse in misura non inferiore a un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione. I posti auto interni alle costruzioni dovranno essere pari a uno per ogni alloggio inferiore a 60 mq. di Sc e due per ogni alloggio superiore a 60 mq. di Sc.
2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili in modo autonomo da esse.
3. Gli interventi di ristrutturazione con aumento di carico urbanistico, attuati negli ambiti urbani consolidati, devono reperire almeno un posto auto coperto o scoperto per ciascuna nuova unità immobiliare dell'edificio ristrutturato.
4. Nel sistema insediativo storico per tutti i tipi di intervento che prevedano l'aumento di carico urbanistico, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, potrà essere concessa la monetizzazione totale della quota di parcheggio solo nei casi in cui sia evidente l'impossibilità di reperire posti auto all'interno del fabbricato e/o delle aree di pertinenza dello stesso o che il reperimento della quota a parcheggi rechi pregiudizio ai caratteri storico-testimoniali dell'edificio.
5. Al fine di favorire la creazione di un'ulteriore unità immobiliare allo scopo di garantire unitarietà ai nuclei familiari residenti, negli edifici esistenti, ricadenti negli ambiti consolidati di tipo C1 e C2, è consentito per gli edifici mono o bifamiliari, recuperare gli spazi interni ad autorimesse o a servizi generali dell'edificio, alle seguenti condizioni:
 - che i locali così ricavati abbiano tutti i requisiti igienico-sanitari ed edilizi per l'uso abitativo;
 - che siano reperiti nell'area di pertinenza dell'edificio o all'interno dell'edificio posti auto realmente fruibili pari al numero delle unità immobiliari presenti nell'edificio ristrutturato;
 - che siano adeguatamente documentate le esigenze dei nuclei familiari.

Parcheggi pubblici (P2)

1. gli interventi diretti di nuova costruzione e gli interventi che aumentino il carico urbanistico preesistente, da attuare negli ambiti urbani consolidati e nel sistema insediativo storico, devono di norma reperire quote aggiuntive di parcheggi privati d'uso pubblico nelle quantità indicate dalla successiva tabella parcheggi.
2. Nel caso d'interventi concernenti fabbricati esistenti o lotti di ridotte dimensioni o nel caso dell'effettiva impossibilità di reperire dette quote a parcheggio, l'Amministrazione Comunale può ammettere la monetizzazione o la realizzazione della quota a parcheggi dovuta in altri ambiti urbani indicati dall'Amministrazione stessa.
3. nel sistema insediativo storico la possibilità di monetizzazione di cui al punto precedente è esclusa per le seguenti attività: discoteche, sale da ballo e sale giochi.

PARCHEGGI NEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE

Negli ambiti di riqualificazione o trasformazione previsti dal PSC e specificati dal POC, la quantità minima di parcheggi è quella prevista dalla scheda d'ambito dell'elaborato PSC 5 o dalla scheda del POC.

In mancanza di esplicite previsioni si dovrà fare riferimento alla successiva tabella parcheggi sia per i parcheggi a servizio delle nuove costruzioni sia per quelli di uso pubblico.

Computo delle quantità di parcheggi tradotti in posti auto e loro caratteristiche

La quantità di parcheggi pubblici e privati, espresse in mq., viene tradotta in posti auto che si considerano, comprensivi delle aree d'accesso e manovra, pari a 25 mq. ciascuno.

Le dimensioni dei posti auto scoperti dovranno essere non inferiori a ml. 5 x 2,50, per qualsiasi modalità di parcheggio.

Le dimensioni nette fruibili dei posti auto interni ai fabbricati di nuova costruzione dovranno essere non inferiori a ml. 2,50 x 5,00 per posto auto singolo, ml. 5,00 x 5,00 per posti auto doppi affiancati e ml. 2,50 x 10,00 per posti auto doppi in linea, con la precisazione che, le autorimesse dovranno avere superficie complessiva di mq. 16 se singola o 32 se doppia; in dette superfici dovranno essere ricavati i posti auto delle dimensioni di cui sopra.

Non è ammesso il cambio d'uso delle autorimesse coperte quando non è garantita la dotazione minima prevista dalle presenti norme, con l'esclusione di quanto disposto al punto 5 paragrafo 1.

I posti auto aperti o chiusi che siano, devono essere agevolmente fruibili e serviti da corsie di accesso e dimensioni sufficienti all'esecuzione delle manovre con un minimo di ml. 5,00 di larghezza.

I parcheggi delle attività commerciali, produttive o direzionali aperte al pubblico, devono essere ricavati come posti auto, prospicienti la strada e da questa facilmente accessibili, anche se interni alla recinzione.

I posti auto rapportati agli addetti dovranno essere desunti in base al layout produttivo da allegare al progetto o da una relazione illustrativa dell'attività da svolgere sottoscritta dal titolare dell'attività; in mancanza di questo si considera che un addetto occupi mediamente una Sc pari a mq. 80 per tutte le attività produttive manifatturiere, mq. 40 per funzioni di servizio, mq. 400 per attività di produzione agricola. Per casi particolari può essere richiesta una deroga alla quota di parcheggi prevista mediante una perizia sottoscritta da tecnico abilitato che in relazione all'attività effettivamente svolta determini analiticamente il n° dei posti auto necessari al corretto svolgimento dell'attività e in relazione al numero massimo degli addetti effettivamente previsti e in relazione ai fruitori della struttura stessa.

L'Amministrazione Comunale può diniegare il cambio d'uso con aumento di carico urbanistico qualora, su motivato parere del Servizio di Polizia Municipale o dell'Ufficio Tecnico, ravvisi l'insorgenza di problemi di mobilità e sosta nel contesto degli ambiti urbani consolidati dovuti alla nuova attività da insediare o alla sua localizzazione.

Parcheggi per persone diversamente abili

Nelle strutture e negli edifici pubblici soggetti alle disposizioni del D.P.R. n° 503 del 24/07/1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" nonché negli edifici privati e nell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata di cui alla L.13/89 e relativo D.M. 236/89, i parcheggi devono avere le caratteristiche di cui alle suddette leggi al fine di consentire l'effettivo utilizzo degli stessi a persone diversamente abili.

TABELLA PARCHEGGI

| NORMATIVA FUNZIONALE (USI) | | POSTI AUTO | | |
|--|---|---|--|--|
| | | P1 | P2 | |
| | | Parcheeggi privati | Parcheeggi d'uso pubblico | |
| | | In ogni caso 1mq./10 mc. di costruzione | Intervento diretto nuova costruzione e aumento di carico urbanistico | Piano Attuativo ambiti di trasformazione |
| A- Residenza | | | | |
| a.1 | Abitazioni residenziali < di 60mq. di Sc | 1p.auto/appartamento | 1 mq / 6 mq SC | 1p.auto/appartam. |
| a.1 | Abitazioni residenziali > di 60mq. di Sc | 2p.auto/appartamento | 1 mq / 6 mq SC | 1p.auto/appartam. |
| a.2 | Residences e abitazioni collettive | 1 mq / 2 mq SC | 1 mq / 4 mq SC | 1 mq / 2 mq SC |
| B1 Funzioni direzionali | | | | |
| b1.1 | Direzionale diffuso < di mq. 150 di Sc | 1 p.auto/50 mq SC | 1 mq / 3 mq SC | 1 mq / 1 mq SC |
| b1.2 | Direzionale specializzato | 1 p.auto/25 mq SC | 1 mq / 1,5 mq SC | 1 mq / 1 mq SC |
| B2 Funzioni commerciali | | | | |
| b2.1 | Commerciali di vicinato inf. a 150 mq. di SV | 1 posto auto | 2 posti auto | 1 mq / 2 mq SV minimo 2 p. auto |
| b2.2 | Comm. al dett. non alimentare da 150 e 1500 di SV | 1 p.auto/120 mq SV | 1 mq /1,5 mq SV | 1 mq / 1 mq SV |
| b2.3 | Comm. al dett. non alimentare da 1500 a 2500 SV | 1 p.auto/100 mq SV | 1 mq / 1 mq SV | 1 mq / 0,95 mq SV |
| b2.4 | Comm. al dettaglio non alimentare > di 2500 SV | 1 p.auto/100 mq SV | 1 mq / 1 mq SV | 1 mq / 0,85 mq SV |
| b2.5 | Commerciali al dett. alimentare da 150 e 1500 di SV | 1 p.auto/80 mq SV | 1 mq / 1 mq SV | 1 mq / 0,8 mq SV |
| b2.6 | Comm. al dettaglio alimentare da 1500 a 2500 SV | 1 p.auto/80 mq SV | 1 mq / 0,9 mq SV | 1 mq / 0,8 mq SV |
| b2.7 | Commercio al dettaglio alimentare > di 2500 SV | 1 p.auto/70 mq SV | 1 mq / 0,85 mq SV | 1 mq / 0,7 mq SV |
| b2.8 | Comm. al dettaglio carburanti solo distribuzione carburanti | 3 posti auto | 8 posti auto | 15 posti auto |
| b2.9 | Pubblici Esercizi | 1 p. auto /addetto | 1 p.auto/ 4 coperti minimo 6 posti auto | 1 mq / 0,5 mq Sc |
| b2.11 | Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso | 1 p.auto/60 mq Sc | 1 mq / 5 mq SC | 1 mq / 10 mq Sc |
| B3 Funzioni artigianali di servizio | | | | |
| b3.1 | Servizi alla persona < a 300 mq. di Sc | 1 p.auto/40 mq Sc | 1 mq / 1,5 mq SC | 1 mq / 1 mq Sc |
| b3.2 | Servizi per la casa < a 300 mq. di Sc | 1 p.auto/70 mq SC | 1 mq / 1,5 mq SC | 1 mq / 2 mq Sc |
| b3.3 | Altri servizi < a 300 mq. di Sc | 1 p.auto/70 mq SC | 1 mq / 1,5 mq SC | 1 mq / 2 mq Sc |
| B4 Funzioni di servizio d'interesse generale | | | | |
| da b4.1 a b4.9 | Per tutti i tipi di attrezzature | 1 p. auto/addetto | 1 p.auto / 4 mq. SC | 1p.auto/4 mq. SC |
| C Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili | | | | |
| da c 1 a c9 | Per tutte le funzioni produttive | 1p.auto/addetto | 1p.auto/200 mq. Sc | 3% di St |
| D Funzioni agricole | | | | |
| d1 | Abitazioni degli imprenditori agricoli | 1 p.auto/appartamento | - | - |
| da d2 a d10 | Attività di produzione agricola | 1p.auto/addetto | - | - |
| d11 | Strutture ricettive agrituristiche | 1p.auto/addetto | 1 p. auto / 4 coperti + 1 p. auto/ camera | |
| E Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo | | | | |
| e1 ed e2 | Alberghi, pensioni, motel, mobilé ecc. | 1p.auto/addetto | 1 p. auto / 4 coperti + 1 p. auto/ camera | |

Art. VI.5 Attrezzature tecnologiche

Il PSC individua con apposita campitura nelle tav.2 le aree per attrezzature tecnologiche di livello strutturale.

Il RUE integra il PSC individuando anche le attrezzature tecnologiche di livello locale

Tali zone sono destinate alla realizzazione, adeguamento e riqualificazione d'impianti ed attrezzature, per la gestione ambientale, delle reti tecnologiche al servizio della collettività e relativi edifici di servizio.

Appartengono a tale categoria d'attrezzature:

- aziende del gas e dell'acqua e relativi impianti generali di distribuzione;
- aziende elettriche e impianti per la distribuzione dell'energia;
- aziende di trasporto pubblico e relativi depositi;
- impianti di depurazione di fognature pubbliche;

Ad integrazione di tali attrezzature è consentita la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni previste in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione e attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività.

Nelle zone per attrezzature tecniche e tecnologiche il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf. = 0,6 mq./mq (per attrezzature e impianti coperti)

Parcheggi di urbanizzazione primaria: 5mq/100 mq di sf

VI. = 0,5 con un minimo di ml. 5 dai confini di proprietà e dalle strade.

Art. VI.6 Rispetto d'infrastrutture a rete o puntuali quali: metanodotti, elettrodotti, viabilità di primaria importanza e cimiteri

Sono così individuati, nella cartografia della strumentazione urbanistica comunale, gli ambiti corrispondenti alle distanze di rispetto prescritte dalla società che gestisce la rete o da norme sovraordinate.

Entro questi ambiti non é ammessa alcuna nuova costruzione con l'eccezione:

- delle infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- delle costruzioni a servizio degli impianti di rete richieste dall'ente gestore;
- delle costruzioni in ampliamento di strutture specialistiche pubbliche o di diritto pubblico.

Per gli edifici esistenti ricadenti in detti ambiti sono ammessi tutti gli interventi di cui al presente titolo, con l'esclusione d'eventuali ampliamenti o nuove edificazioni ricadenti in detta zona di rispetto e in conformità ad eventuali ulteriori disposizioni derivanti dalla sovrapposizione dell'ambito di rispetto di cui al presente articolo con le specifiche discipline di zona.

“Per gli edifici esistenti posti a confine con gli ambiti di trasformazione T1* e T2*, è consentito, tramite intervento diretto, l'utilizzo unitario con i lotti di nuova formazione appartenenti agli ambiti di trasformazione sopra citati. L'unità minima d'intervento urbanistico sarà pertanto costituita dal lotto di pertinenza dell'edificio posto nell'ambito consolidato D-1 e dal lotto confinante posto nell'ambito di trasformazione che saranno considerati, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, lotto unitario. Sarà dunque possibile la costruzione in aderenza al fabbricato esistente non considerando il confine fra i due lotti contigui. La capacità edificatoria complessiva sarà data dalla sommatoria delle capacità di ciascun lotto con deduzione della Superficie complessiva (Sc) già esistente sul lotto edificato. La verifica degli indici di edificabilità massima avverrà sull'insieme dei due lotti ammettendo pure che su uno dei due si concentri una capacità edificatoria superiore al limite di zona o di piano attuativo.”

Capo III Attrezzature e spazi collettivi

Art. VI.7 Attrezzature e spazi collettivi di livello strutturale

Si tratta di quelle aree o edifici ed aree di pertinenza individuate dal PSC destinate a servizi collettivi quali in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 della L.R. 20/2000.

Il PSC individua dette aree ed attrezzature esistenti nel territorio urbanizzato con una unica simbologia riferita all'area e individua per l'edificio, se esistente e se oggetto di particolare tutela, la categoria d'intervento edilizio diretto.

In dette zone sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti per la città consolidata, nonché gli specifici interventi per gli edifici sottoposti a particolare tutela.

In dette zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

- Uf. = 0,8 mq./mq.
- Altezza massima dell'edificio = ml. 13;
- Piani 4
- VI. = 0,5 con un minimo di ml. 5 dai confini di proprietà e dalle strade.
- Ip = 30% di Sf.
- A = 1 alberi/50 mq;
- Ar = 2 arbusti/50 mq.

Solo nei casi previsti dalla legislazione vigente potranno essere superati detti indici, mediante delibera del Consiglio Comunale d'approvazione in deroga del progetto dell'opera pubblica.

Art. VI.8 Attrezzature e spazi collettivi d'ambito

Si tratta di aree per lo più destinate a verde di quartiere, che concorrono insieme alle aree per attrezzature e spazi collettivi di livello strutturale al sistema delle dotazioni degli standards di qualità urbana ed ecologico ambientale.

Tale aree sono destinate a verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive, ricreative, culturali di uso pubblico.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- Uf. = 0,2 mq./mq (per attrezzature e impianti coperti)
- Altezza massima dell'edificio = ml. 10.50;
- VI. = 0,5 con un minimo di ml. 5 dai confini di proprietà e dalle strade.

TITOLO VII TERRITORIO RURALE

Capo I - IL TERRITORIO RURALE

Il Territorio Rurale individua le parti del territorio comunale esterne al perimetro del territorio urbanizzato destinate in prevalenza all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica nonché alla tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e naturalistico presente.

In queste zone la Strumentazione Urbanistica Comunale disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

In particolare il RUE, in conformità con l'individuazione degli ambiti agricoli individuati dal PSC e nel rispetto delle politiche e degli obiettivi che il PSC attribuisce a ciascun ambito, disciplina:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole;
- gli interventi di sistemazione delle aree di pertinenza e la realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale;
- gli interventi di recupero per funzioni non connesse all'agricoltura

Art. VII.1 Classificazione del Territorio Rurale

Il PSC individua nel territorio rurale comunale, a norma del Capo A- IV della L.R. 20/2000, il solo: "Ambito ad alta vocazione agricola".

Il RUE, attenendosi a detta classificazione specifica gli interventi e le attività attuabili in detto ambito, perseguendo le finalità e gli obiettivi del PSC.

Il RUE inoltre disciplina l'attività edilizia degli Ambiti di trasformazione periurbana, come individuati dalla tav. 2 del PSC e di cui all'art. 3.31 dello stesso, in quanto, le limitate trasformazioni urbanistiche ammesse solo ai fini del conseguimento di specifici obiettivi di pubblico interesse, non incidono significativamente sulla principale attività agricola di detti ambiti.

Per quanto attiene le aree sottoposte a vincoli di carattere ambientale o storico che gravano sugli ambiti rurali sopra specificati, il RUE introduce ulteriori e specifiche limitazioni alle attività agricole, oltre a quelle già previste dal PSC.

Vincoli di carattere storico-ambientale e limitazioni alle attività agricole.

Per le aree agricole interessate da vincoli di carattere storico-ambientale, perimetrare ed individuate nella Tav. 2 del PSC e così denominate:

- Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. II.Ib del PSC);
- Zona di tutela assoluta dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. II.Ia del PSC);
- Aree di tutela d'insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale (art. III.13 del PSC);

Oltre a valere le specifiche limitazioni all'esercizio d'attività e funzioni previste dalle richiamate norme di PSC, valgono pure le seguenti specifiche limitazioni alle attività agricole:

- non sono ammesse nuove costruzioni destinate all'allevamento di qualsiasi tipo;
- non sono ammessi ampliamenti d'allevamenti industriali già esistenti alla data d'adozione della presente normativa;
- è vietata la costruzione di lagoni d'accumulo di liquami zootecnici e la costruzione d'impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
- è vietata l'installazione di serre fisse intensive come definite dalle presenti norme;
- non è consentita la fondazione di nuovi insediamenti rurali su unità aziendali inedificate;

Sono viceversa consentiti tutti gli interventi edilizi di recupero funzionale e di nuova costruzione d'annessi agricoli previsti dai successivi articoli.

Nell'esecuzione degli interventi consentiti s'impone, in ogni caso, l'applicazione di criteri e metodi d'adeguato inserimento ambientale e paesaggistico volti alla mitigazione dei fattori d'impatto ambientale ed alla valorizzazione degli effetti d'integrazione con i caratteri storico-ambientali delle zone interessate.

Per tutti i corsi d'acqua naturali o artificiali, che scorrono a cielo aperto nel territorio comunale, sono imposti limiti d'arretramento alla nuova edificazione per una profondità di ml. 10 dal limite demaniale o, in ogni caso, dal piede esterno dell'arginatura oppure, in assenza di questa, dal limite degli invasi ed alvei di massima piena.

La fascia di rispetto di cui al precedente comma é destinata all'impianto di filari d'alberi o siepi di essenze autoctone e alla conservazione e incremento della rete dei canali ecologici.

La vegetazione di ripa e le macchie boschive e arbustive esistenti o di nuova formazione sono soggette a prescrizioni di tutela assoluta.

Per gli edifici esistenti che ricadono nelle fasce di cui sopra sono consentiti gli interventi edilizi di recupero e riuso dei volumi esistenti, cui ai successivi articoli, con l'esclusione di qualsiasi intervento di nuova costruzione e/o ampliamento.

Art. VII.2 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Il PSC individua come ambiti ad alta vocazione produttiva agricola le parti del territorio comunale destinate a confermare e sviluppare le proprie specifiche potenzialità produttive agricole in funzione dei più opportuni usi agricoli esistenti o potenziali del suolo. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici di cui ai successivi articoli delle presenti norme.

Art. VII.3 Ambiti di trasformazione periurbani

Il PSC individua come ambiti di trasformazione periurbani quelle aree, contermini al territorio urbanizzato o da urbanizzare, nell'ambito delle quali, pur ammettendo limitate attività di trasformazione urbanistica esclusivamente finalizzate al conseguimento di obiettivi di pubblico interesse, l'attività agricola rimane la principale attività dell'ambito e in cui sono necessarie particolari precauzioni nell'esercizio dell'attività agricola a tutela delle esigenze indotte dalla prossimità e dallo sviluppo dell'insediamento urbano e degli interventi di trasformazione cui l'ambito stesso è soggetto.

In tali zone, sino al loro inserimento nel POC, sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi per gli "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola", con le seguenti limitazioni:

- non sono ammesse nuove costruzioni destinate all'allevamento di qualsiasi tipo;
- non sono ammessi ampliamenti di allevamenti già esistenti alla data di adozione della presente normativa;
- è vietata la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione d'impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
- non è consentito lo spandimento agronomico in pressione dei liquami zootecnici.

Il POC potrà meglio specificare, ai fini dell'attuazione delle trasformazioni urbanistiche previste in detti ambiti, la disciplina edilizia e i caratteri dell'utilizzo agricolo delle aree e degli edifici non coinvolti nei processi di trasformazione urbanistica.

Art. VII.4 Interventi ammessi nel Territorio Rurale

Nel Territorio Rurale sono ammessi tutti gli interventi compresi nei Casi di Intervento di cui ai successivi articoli, con le limitazioni e specificazioni proprie relative a:

- ogni singola zona;
- caratteristiche dell'insediamento rurale;
- caratteristiche del richiedente;
- vincoli sovraordinati.

Gli indici urbanistici fissati dai successivi articoli, possono essere superati in sede di Piano Urbanistico Attuativo, dove, gli incrementi dei parametri edilizi-urbanistici devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive aziendali. Detto PUA, non sottoposto alla programmazione POC, potrà essere avanzato solo da operatori qualificati, e solo per quanto attiene le funzioni agricole con l'esclusione di qualsiasi nuova residenza.

Su tutti gli edifici esistenti in zona agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dalle presenti norme.

Art. VII.5 Strumenti d'attuazione

Gli interventi previsti e regolamentati nel Territorio Rurale, si attuano di norma attraverso intervento edilizio diretto, ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali.

Nel caso di specifici interventi di maggior rilevanza urbanistico-edilizia quali: allevamenti industriali, fondazione di nuovi insediamenti rurali, costruzione di centri macchine ecc. e nei casi esplicitamente richiesti dalle presenti norme, si dovrà anteporre all'intervento edilizio diretto un Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata, la formazione di detto P.U.A. sarà autorizzata con Delibera Consiliare e non è soggetta al POC. La richiesta di autorizzazione alla presentazione del PUA dovrà essere adeguatamente sostenuta da motivate esigenze economiche aziendali ed eventualmente da un Piano d'Investimenti Aziendali in adesione al Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia Romagna (programma operativo della misura 1.a).

Art. VII.6 Definizioni

INSEDIAMENTO RURALE (IR)

Per insediamento rurale si intende l'edificio o l'insieme di edifici correlati tra loro da unica area di sedime o pertinenza ed organizzati per la residenza e/o la coltivazione del fondo agricolo e non.

Gli insediamenti rurali possono dunque comprendere più edifici, anche costruiti in epoche diverse, e rappresentano, unitamente alle aree agricole costituenti l'Unità Aziendale, l'unità minima edilizia-urbanistica d'intervento in zona agricola, cui ciascun progetto edilizio di trasformazione o riuso dovrà fare riferimento.

Il perimetro dell'Insediamento Rurale è definito in uno dei tre modi seguenti:

- come particella o insieme di particelle catastali risultanti dalle mappe del NCT o del NCEU e censite come fabbricati residenziali, rurali, corti e proprie aree di pertinenza, distinte dal circostante terreno agrario e accessibili autonomamente dalla rete viaria comunale vicinale o interpodereale;
- come aree su cui giacciono edifici e loro pertinenze, di fatto sottratte alla coltivazione agraria, desunte dalla lettura della Carta Tecnica Regionale in scala 1: 5.000, dal fotopiano redatto dalla Provincia di Reggio o da altre fonti documentarie cartografiche o simili;
- come delimitazione dedotta da rilievi diretti, nel qual caso si prevede una estensione massima costituita dalle aree contornate da un perimetro teorico costruito su successivi allineamenti posti a ml. 20 da ciascun fabbricato e fra loro congiunti.

Gli insediamenti rurali possono essere privi di fondo agricolo, ma ovviamente non privi di fabbricato.

UNITÀ AZIENDALE (U.A.)

Per Unità Aziendale s'intende l'unità tecnico-economica costituita da terreni agrari, anche d'appezzamenti non contigui o di proprietà diverse, che formano una struttura economica agraria unitaria organizzata per la coltivazione e la produzione agraria- zootecnica in genere.

Le Unità Aziendali possono essere edificate, comprendendo anche l'INSEDIAMENTO RURALE, oppure non edificate. Ad ogni Unità Aziendale possono corrispondere più insediamenti rurali. L'Unità Aziendale rappresenta l'unità minima d'intervento urbanistica cui fare riferimento per gli interventi di nuova costruzione.

SUPERFICIE AGRICOLA FONDIARIA (S.A.F.)

Per Superficie Agricola Fondiaria (S.A.F.) s'intende tutta l'estensione del fondo o dei fondi che costituiscono l'Unità Aziendale compresa l'area degli Insediamenti Rurali se esistenti.

APPODERAMENTO

Per appoderamento s'intende il frazionamento di un terreno agricolo in fondi rustici (poderi) destinati alla coltura, di solito coltivati da un solo soggetto.

TITOLO DI POSSESSO

Il titolo di possesso delle Unità Aziendali è definito nel seguente modo:

- proprietà (persona fisica, società);
- affitto;
- usufrutto.

EDIFICIO RICONOSCIBILE

Per edificio riconoscibile s'intende l'edificio che presenta caratteri formali, compositivi ed architettonici che lo identificano fra le tipologie storiche ricorrenti della zona agricola in oggetto, e che rappresentano generalmente caratteri storico-testimoniali del costruire in zona agricola; generalmente gli edifici riconoscibili risultano costruiti prima del 1942.

EDIFICIO PARZIALMENTE RICONOSCIBILE

E' l'edificio riconoscibile che a causa di intervento edilizio recente, più o meno esteso ha perso la sua piena riconoscibilità, ma che con interventi appropriati può, anche solo parzialmente riacquisirla.

EDIFICIO NON RICONOSCIBILE

E' l'insieme degli altri edifici che non posseggono totale o parziale riconoscibilità tipologica, generalmente appartengono a questa categoria gli edifici recenti, costruiti dopo il 1942

Art. VII.7 Destinazioni d'uso degli edifici e utilizzazioni compatibili nelle aree agricole

Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittimamente concesse e le convenzioni stipulate in data antecedente all'adozione delle presenti norme, gli edifici e le aree dell'Insediamento Rurale sono destinati, in relazione alla loro riconoscibilità o meno, alle seguenti funzioni:

1. FUNZIONI AGRICOLE PER TUTTI GLI EDIFICI:

- d1) Residenza e relativi servizi quali autorimesse, ripostigli, cantine, destinata agli Operatori Agricoli Qualificati.
È ammesso ricavare vani utili abitabili all'interno degli edifici o parti d'edificio prima adibite ad annessi agricoli, quali stalle, fienili, barchesse, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, solo se identificati nelle Tav. 2 del RUE come edifici di tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile.
- d2) Magazzini e depositi per attività produttive di tipo aziendale, interaziendale e industriale quali: fienili, depositi prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari ecc.
- d3) Allevamenti di tipo domestico (familiare)
- d4) Allevamenti di tipo intensivo (aziendale, o interaziendale)
- d5) Allevamenti di tipo industriale.
- d6) Serre fisse;
- d7) Allevamenti ittici;
- d8) Servizi e attrezzature per imprese agricole quali: caseifici, fabbricati di ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli e attrezzature a servizio dell'agricoltura (centi macchine);
- d9) Infrastrutture a servizio del territorio;
- d10) Bacini di accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici;
- d11) Strutture ricettive agrituristiche;
- b2.1) Commercio di vicinato, limitatamente ai locali destinati alla vendita diretta di prodotti agricoli coltivati direttamente e/o prodotti da loro derivati, operate dall'azienda agricola o da un insieme di aziende agricole consorziate

Tali destinazioni d'uso sono ricavabili sia all'interno del volume d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, sia con l'ampliamento dei medesimi o la nuova costruzione.

2. FUNZIONI NON AGRICOLE RISERVATE AGLI EDIFICI RICONOSCIBILI O PARZIALMENTE RICONOSCIBILI:

a1) Residenza permanente o stagionale e relativi servizi quali autorimesse, ripostigli, cantine, attrezzature sportive a stretto servizio della residenza e/o locali di servizio funzionali a dette attrezzature.

È ammesso ricavare vani utili abitabili all'interno degli edifici o parti d'edificio prima adibite ad annessi agricoli, quali stalle, fienili, barchesse, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, solo se identificati nelle Tav. 2 del RUE come edifici di tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile;

b3.2) Servizi per la casa, limitatamente a laboratori artigianali di produzione di beni artistici e tradizionali di cui all'elenco in allegato al D.P.R. 1202/56, così come sostituiti dal D.P.R. n° 537 del 08/06/1964, a conduzione familiare.

b1.1) Direzionale diffuso limitatamente alle seguenti attività:

- studi professionali e artistici solo al piano terra o primo degli edifici, con un limite di 150 mq. di Sc;
- sale e locali di rappresentanza ed esposizione e foresterie di attività economiche industriali e terziarie, detti locali non potranno ospitare attività produttive;
- sedi di associazioni culturali e simili;
- custodia di animali e servizi veterinari

b4.1) Attrezzature per servizi sociali di base e superiori erogati da enti pubblici o assimilabili limitatamente alle seguenti attività:

- centri per l'istruzione e o l'assistenza gestiti da Enti pubblici o privati legalmente riconosciuti, per i quali l'Amministrazione comunale con apposita delibera consiliare riconosca l'opportunità dell'insediamento nell'ambito territoriale comunale;
- attività ricreative per il tempo libero quali circoli associazioni culturali ecc. ;

b4.4) Attrezzature culturali

b2.9) Pubblici esercizi ;

b2.11) Magazzini e depositi di materiali e sostanze non inquinanti o pericolose, con l'esclusione di ogni attività di vendita diretta;

Tali destinazioni d'uso sono ricavabili esclusivamente all'interno del volume d'edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili esistenti alla data d'adozione delle presenti norme e sono consentite nel rispetto degli indirizzi vigenti in materia di tutela ambientale.

3. FUNZIONI NON AGRICOLE PER EDIFICI NON RICONOSCIBILI:

a1) Residenza permanente o stagionale e relativi servizi quali autorimesse, ripostigli, cantine, attrezzature sportive a stretto servizio della residenza e/o locali di servizio funzionali a dette attrezzature, solo per edifici con destinazione residenziale già in atto alla data di adozione del presente regolamento o se cessata adeguatamente dimostrabile;

b2.11) Magazzini e depositi di materiali e sostanze non inquinanti o pericolose, con l'esclusione di ogni attività di vendita diretta;

b1.1) Direzionale diffuso limitatamente alle seguenti attività:

- sedi di associazioni culturali e simili;
- custodia di animali e servizi veterinari.

Negli edifici non riconoscibili si possono inoltre ricavare:

Locali accessori e/o di servizio a laghetti per pesca sportiva e maneggi scoperti.

Autorimesse, ripostigli, cantine e locali di servizio necessari alle residenze o alle attrezzature sportive di servizio alla residenza che si insedieranno negli edifici principali riconoscibili e/o insediate negli edifici residenziali non riconoscibili.

Tali destinazioni d'uso sono ricavabili esclusivamente all'interno del volume d'edifici esistenti, alla data d'adozione delle presenti norme, e sono consentite nel rispetto degli indirizzi vigenti in materia di tutela ambientale.

4. UTILIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE:

Nelle aree scoperte esterne al perimetro degli Insediamenti Rurali sono compatibili solamente le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo, attività selvicolturali, attività di pascolo, caccia e pesca, itticoltura, orticoltura;
- depositi a cielo aperto di prodotti o materiali agricoli nella misura strettamente necessaria alle esigenze tecnico-agronomiche dell'azienda agricola;
- infrastrutture di servizio alla mobilità pedonale, ciclabile, equestre e meccanizzata, opere idrauliche e di captazione, adduzione e distribuzione delle acque, potabili e non, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, impianti di depurazione dei reflui civili e zootecnici, ecc. nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie;
- serre fisse con carattere permanente oltre il ciclo culturale.
- bacini di accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici destinati ad uso agronomico mediante spandimento o altre tecniche agrarie, platee cisterne e opere edili simili atte allo stoccaggio provvisorio dei liquami o reflui zootecnici destinati agli usi di cui sopra.
- laghetti di pesca sportiva e maneggi scoperti.

Art. VII.8 Soggetti attuatori

I soggetti attuatori degli interventi edilizi negli ambiti agricoli sono definiti nei seguenti modi:

OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI

- Coltivatori diretti proprietari ed affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro, così come definiti dall'art. 48 della legge n. 454/61 e successive modifiche ed integrazioni.
- Coltivatori aventi la qualifica di Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) ai sensi dell'Art.1 del D.Lgs n.99 del 29 Marzo 2004 e del D.Lgs n.101 del 27 Maggio 2005;
- Cooperative agricole di conduzione bracciantile e forme associate assimilabili.

OPERATORI NON QUALIFICATI

Tutti gli altri soggetti diversi dai precedenti.

Agli Operatori Non Qualificati è vietata la nuova costruzione d'edifici ad uso abitativo, mentre è consentito il recupero a scopo residenziale dei fabbricati esistenti con le limitazioni previste dalle presenti norme e dai singoli casi d'intervento.

Art. VII.9 Edifici riconoscibili tipologicamente

La schedatura e/o il censimento fotografico di tutti gli edifici esistenti in zona agricola ha avuto lo scopo d'individuare la presenza o meno dei caratteri di riconoscibilità tipologica degli stessi pertanto, per gli edifici riconoscibili tipologicamente, generalmente anteriori al 1942, questa è definita nel seguente modo:

- (1). PIENA RICONOSCIBILITA' TIPOLOGICA DELL'EDIFICIO:
in rapporto al ripetersi, anche in un lungo arco di tempo, di costanti formali, distributive e strutturali. Sono edifici o corpi di fabbrica che mantengono integrità architettonica o che possono essere a questa ricondotti.
- (2). PARZIALE RICONOSCIBILITA' TIPOLOGICA DELL'EDIFICIO:
dovuta ad alterazioni architettoniche più o meno recenti dell'edificio o dell'insediamento rurale con corpi di fabbrica che hanno parzialmente modificato la riconoscibilità tipologica e morfologica con interventi reversibili o parzialmente reversibili che possono portare a conseguire nuova leggibilità all'edificio.
- (3). NESSUNA RICONOSCIBILITA' TIPOLOGICA:
edifici o corpi di fabbrica che non hanno mai posseduto valore storico-ambientale o che hanno subito interventi edilizi irreversibili tali da non rendere più riconoscibile tipologicamente l'edificio o l'insediamento rurale.

La classificazione (1) avviene considerando caratteri di integrità architettonica anche recente: sono compresi gli edifici che hanno mantenuto i caratteri architettonici originali o, pur avendoli in parte modificati per addizione e/o riconfigurazione, hanno subito interventi "interni" ai processi tipici dell'architettura

tradizionale, costituendo un documento integrale della cultura del costruire in rapporto alla forma, alla distribuzione e ai materiali impiegati.

La classificazione (2) avviene considerando caratteri di alterazione architettonica anche recente: vengono compresi gli edifici che hanno subito interventi recenti di manomissione nella forma, nella distribuzione, nei materiali, costituendo solamente un documento parziale, privo della qualità originaria ma che un corretto intervento di ripristino potrebbe rendere ancora leggibili.

La classificazione (3) riguarda gli edifici di recente edificazione, generalmente costruiti dopo il 1942 e privi del carattere di riconoscibilità storico-architettonica.

Art. VII.10 Riferimento tipologico

Il riferimento tipologico si applica sia alle tipologie riconoscibili (1), sia a quelle riconoscibili parzialmente (2), non si applica per quelle di tipo (3).

Si definiscono dunque le seguenti tipologie:

(A). TIPO A: edificio ad elementi funzionali contigui risulta generalmente composto da un unico corpo di fabbrica con parte abitativa, loggia di ingresso o porta morta, stalla e fienile.

L'edificio ad elementi funzionali contigui è caratterizzato di solito dai seguenti elementi (moduli) funzionali:

1) modulo abitativo con un'ampiezza variabile da 4,5 a 5,5 metri lineari a volte raddoppiato o triplicato è caratterizzato dalla presenza di aperture finestrate allineate in senso verticale ed aventi generalmente le medesime dimensioni per ciascun piano. L'immagine esterna costituisce il riferimento sia formale, per le nuove aperture ammissibili sul modulo stalla/fienile, che volumetrico per possibili ampliamenti dell'unità edilizia.

2) modulo della stalla/fienile ha una ampiezza variabile da 4,5 a 5,5 metri lineari ed a volte si presenta raddoppiato o triplicato è caratterizzato dalla presenza di aperture finestrate di minori dimensioni rispetto a quelle del modulo abitativo;

3) modulo della porta-morta o portico ha una ampiezza variabile da 3,5 a 5 metri lineari e a volte si presenta raddoppiato, si caratterizza per la presenza di una grande apertura ad arco o piattabanda ed internamente presenta generalmente il solaio del primo piano posto ad una quota superiore rispetto a quelli dei moduli abitativi o stalla/fienile;

4) modulo della loggia di ingresso a servizio all'abitazione ha un'ampiezza variabile da 2 a 3,5 metri lineari, è caratterizzato da una apertura ad arco o piattabanda di dimensioni più ridotte rispetto a quello della porta-morta ed internamente presenta il solaio del primo piano allineato con quello dell'abitazione, generalmente sopra l'apertura della loggia è presente una finestra alla stessa quota di quelle dell'abitazione del primo piano; la sua immagine esterna costituisce il riferimento sia formale che volumetrico per possibili ampliamenti dell'unità edilizia.

Sono compresi in detta categoria anche quegli edifici privi di porta morta, ma con funzioni miste residenziali ed agricole in cui sia riconoscibile dalla tipologia e dalla posizione delle aperture esterne detta compresenza funzionale.

(B). TIPO B: edifici ad elementi funzionali separati dove esistono più edifici riconoscibili che ospitano generalmente uniche funzioni.

Gli edifici ad elementi funzionali separati sono generalmente caratterizzati dai seguenti elementi:

1) un corpo di fabbrica strutturalmente ordinato ad utilizzazione prevalentemente abitativa (casa padronale); esso si presenta composto da un modulo loggia di ingresso centrale che varia dai due ai quattro metri di larghezza e che rappresenta l'elemento distributivo orizzontale; il blocco scala può essere compreso in tale modulo oppure occupare un vano dei moduli laterali; i due moduli laterali sono di larghezza variabile da 4 a 5 metri e comprendono i vani a cucina o servizi al piano terra e camere da letto al piano primo;

2) un corpo di fabbrica strutturalmente ordinato ad utilizzazione agricola; esso si presenta di dimensioni notevoli e variabili in relazione numero di "poste di stabulazione" presenti nella stalla al piano terra; sempre al piano terra trovano alloggio depositi per mezzi e/o prodotti agricoli ed altri bassi servizi agricoli; il piano superiore, originariamente adibito a fienile, spesso volte racchiude grandi volumi e presenta porticati a tutta altezza.

(C). TIPO C: edifici con caratteri tipici dell'edificazione del primo novecento.

Sono quegli edifici ad originaria destinazione residenziale e/o produttiva, costruiti nel periodo di tempo che va dal 1890 al 1930 e che hanno risentito dei caratteri stilistici e tipologici dell'epoca di costruzione, possono essere ad elementi contigui o separati o edifici isolati costruiti per assolvere a specifiche destinazioni d'uso quali: residenza, magazzini, servizi agricoli o funzioni miste.

Capo III PARAMETRI DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEGLI AMBITI RURALI

Art. VII.11 Norme generali riguardanti gli interventi edilizi negli ambiti rurali

Per qualsiasi intervento edilizio, previsto dalle seguenti norme, operato da qualsiasi soggetto attuatore, é previsto:

A) PIANO D'INSIEME

A tutti i tipi di intervento edilizio, ad esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e delle modifiche interne, occorre anteporre un elaborato planimetrico in scala opportuna dell'intera Unità Aziendale e dell' Insedimento Rurale che evidenzia i seguenti elementi:

- perimetrazione della Unità Aziendale con evidenziati tutti gli elementi caratterizzanti l'impianto storico territoriale quali: edifici, strade, strade poderali ed interpoderali, carreggiate, canali di scolo e di irrigazione, cancelli, pilastri d'ingresso, tabernacoli, edicole, pozzi e qualsiasi altro manufatto significativo presente nell'ambito o nell'intorno dell'Unità Aziendale, nonché le piantate, i filari, le siepi e gli elementi arborei isolati che siano testimonianza dell'impianto storico del territorio agricolo in oggetto. Dovranno inoltre essere evidenziati tutti gli elementi di cui sopra anche di recente impianto, nonché gli edifici e i manufatti ricadenti nel perimetro dell'Unità Aziendale citando, se esistenti, gli atti autorizzativi rilasciati dall'Amm.ne Com.le ai fini della loro costruzione o utilizzo;
- perimetrazione dell'area dell'Insedimento Rurale e rilievo planimetrico schematico di tutti gli edifici presenti,
- indicazione delle destinazioni d'uso di tutti gli edifici presenti nell'Insedimento Rurale;
- assetto planimetrico di progetto dell'Insedimento Rurale che evidenzia l'utilizzo o le possibilità di riuso di tutto il volume già esistente, prima di procedere ad ampliamenti o nuove costruzioni. Il progetto dovrà essere formato tenendo conto dei modelli planimetrici di riferimento progettuale di cui al Capo IV delle presenti norme;
- indicazione degli interventi di demolizione obbligatoria delle superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, e di tutte le strutture, anche se autorizzate o condonate, che alterino la leggibilità dell'edificio, costruite in aderenza agli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili e loro possibile ricostruzione in muratura, solo nel caso di strutture legittimamente costruite. La ricostruzione dovrà avvenire a parità di superficie utile e/o volume esistente con lievi incrementi in termini di volume al solo fine di rendere l'edificio consono ai caratteri della zona agricola. Dovranno essere mantenute le destinazioni preesistenti o assimilabili o destinazioni di servizio quali garage, cantine o magazzini. La ricostruzione dovrà seguire, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell'Insedimento Rurale, le indicazioni contenute nel Capo IV "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché, per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi delle presenti norme. Dette demolizioni dovranno essere effettuate solo nel caso di recupero integrale dell'edificio cui risultano annesse.
- indicazione degli interventi di demolizione obbligatoria di tutte le strutture precarie presenti nell'Insedimento Rurale (tettoie, box in lamiera, strutture pericolanti)e loro possibile ricostruzione in muratura, solo se legittimamente costruite, a parità di superficie utile esistente col mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti o con destinazioni di servizio quali garage e cantine. L'eventuale ricostruzione dovrà attenersi ai principi, indicazioni e limitazioni di cui al comma precedente. Dette demolizioni dovranno essere effettuate solo nel caso di recupero integrale dell'edificio cui risultano essere pertinenza o nel caso di nuova costruzione di edifici destinati alle medesime funzioni ospitate da queste strutture precarie
- valorizzazione, recupero e restauro di tutti gli elementi caratterizzanti l'assetto storico del territorio in precedenza elencati nonché dei parchi, residui di parco o sistemi vegetazionali esistenti, ovvero nuova

sistemazione di spazi adibiti a verde secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui al successivo Capo IV.

- individuazione delle aree esterne di parcheggio per gli usi non agricoli previsti dalle presenti norme;

Per l'individuazione delle aree soggette a impianto di nuove essenze arboree o arbustive previste dal presente articolo al successivo punto b) occorrerà predisporre una planimetria in scala adeguata indicante lo schema di piantumazione, l'elenco delle essenze prescelte e la verifica del calcolo delle superfici.

B) IMPIANTO DI NUOVE ESSENZE ARBOREE O ARBUSTIVE

A seguito di qualsiasi intervento edilizio, con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria o di modifiche interne, occorrerà procedere all'impianto di nuove essenze arboree o arbustive su aree pari al tre per cento (3%) della Superficie fondiaria dell'Unità Aziendale.

Nel solo caso in cui il fondo sia coltivato esclusivamente a frutteto o vigneto specializzato o altre colture arboree specializzate la quantità di area di nuovo impianto sarà ridotta all'uno per cento (1%) della Superficie fondiaria dell'Unità Aziendale.

Tutte le aree o fasce d'impianto di nuove essenze arboree o arbustive dovranno essere reperite all'esterno del perimetro dell'Insediamento Rurale, si estenderanno prioritariamente ai lati degli eventuali percorsi ciclo-pedonali esistenti o di progetto previsti dal PSC, nella rete dei canali ecologici esistenti o di progetto previsti dal PSC, e in alternativa, lungo il confine del fondo, lungo i corsi d'acqua esistenti sul fondo, sul fronte stradale. Dette nuove piantumazioni dovranno comunque essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le nuove piantumazioni dovranno essere formate scegliendo essenze autoctone o naturalizzate.

Le eventuali aree già piantumate o i singoli esemplari arborei ed arbustivi, con l'esclusione di quelli inseriti nel perimetro dell'Insediamento Rurale, potranno essere portate a deduzione della quota di cui sopra.

La progettazione di dette aree dovrà avvenire secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 lettera v) delle presenti norme.

Detta dotazione di verde aggiuntiva dovrà essere reperita una sola volta nell'arco di validità delle presenti norme anche se gli interventi sono più di uno e dovrà essere approntata prima della fine dei lavori del primo intervento edilizio ammesso.

C) RECUPERO DI NUOVI SPAZI A SCOPO RESIDENZIALE E NUMERO MASSIMO ALLOGGI:

Gli edifici dell'Insediamento Rurale possono essere integralmente recuperati a scopo residenziale alle seguenti condizioni e limitazioni:

- che siano presenti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti così come elencate del presente Regolamento per le zone rurali ;
- che gli edifici siano identificati nella cartografia del RUE come edifici o annessi agricoli riconoscibili o parzialmente riconoscibili, mentre, per gli edifici non riconoscibili, è consentito il recupero a scopo residenziale dei soli edifici o porzioni di edificio che abbiano destinazioni residenziali in atto o se cessate adeguatamente documentabili;
- che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche **degli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili**, siano ricavati un numero massimo di alloggi, per ciascun edificio, derivante dalla divisione del volume vuoto per pieno per 400 mc. teorici, arrotondato al numero intero più vicino. Ne deriva che il numero massimo di alloggi per ciascun edificio, riconoscibile o parzialmente riconoscibile, è espresso dalla seguente operazione: $N^{\circ} \text{ max. alloggi} = \text{Volume vuoto per pieno} / 400 \text{ mc.}$
- per gli **edifici non riconoscibili con destinazione residenziale in atto** o se cessata adeguatamente documentabile è ammesso ricavare un solo alloggio in più rispetto al numero degli alloggi esistenti, senza incremento delle superfici già residenziali. Per gli **edifici non riconoscibili** non è consentito ricavare nuove superfici residenziali.
- che gli alloggi così ricavati siano dotati ciascuno di un posto auto coperto o scoperto per ogni alloggio ricavato negli edifici esistenti dell'insediamento rurale;

Detti posti auto dovranno essere reperiti:

- prioritariamente negli edifici non riconoscibili dell'insediamento rurale;
- in alternativa anche all'interno degli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili, con l'esclusione degli edifici residenziali di tipologia "B" ("casa padronale" degli insediamenti ad elementi funzionali separati), a condizione che le aperture d'ingresso non pregiudichino la corretta leggibilità delle facciate;

- il divieto di ricavare posti auto negli edifici di tipo "B" decade nel caso siano presenti forature originali e consone che consentano di ricavare autorimesse all'interno dell'edificio;
- nelle aree esterne di pertinenza come parcheggi scoperti;
- che il richiedente si impegni a sottoscrivere atto unilaterale da allegare all'atto autorizzativo dell'intervento edilizio (Permesso di Costruire), valido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel quale si dichiara consapevole che la zona urbanistica in cui si colloca l'intervento proposto è principalmente destinata alla produzione agricola e che pertanto le nuove destinazioni residenziali, o altre destinazioni extra-agricole consentite dalla presente normativa, non potranno in alcun modo porre limitazioni al corretto svolgimento delle attività agricole esistenti e future o al corretto svolgimento delle pratiche agronomiche esercitate per la coltivazione dei fondi o l'allevamento del bestiame.

D) ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Negli ambiti del territorio rurale, all'interno del perimetro degli Insediamenti Rurali, è ammessa la costruzione di attrezzature fisse per il tempo libero quali: campo da tennis, piscina, campo bocce, ecc., a condizione che siano ad esclusivo servizio degli edifici residenziali dell'Insediamento rurale o al servizio degli utenti delle strutture agrituristiche.

Non sarà consentita la costruzione di più di un'attrezzatura per ogni tipo, con un massimo di due, per le residenze private e senza limiti per le attività d'agriturismo. Dette attrezzature potranno essere costruite a cielo aperto o all'interno di fabbricati esistenti alla data d'adozione delle presenti norme.

I locali di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, ecc., dovranno essere collocati all'interno degli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme.

Non sarà consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico o circoli privati, salvo apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

E) IRRIPETIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle presenti norme, per qualsiasi tipo d'intervento, s'intendono utilizzabili una sola volta nell'arco di validità del presente strumento urbanistico, o sino alla saturazione degli indici previsti. Non è consentito articolare nel tempo gli interventi in modo tale da aumentare o diminuire i parametri urbanistici o edilizi di riferimento, che saranno, per tutta la validità del presente strumento urbanistico, quelli documentati dal Piano d'Insieme. Inoltre alla possibilità edificatoria massima garantita dai parametri urbanistici, dove previsti, occorre detrarre quella già esistente per ciascuna tipologia d'uso.

F) INSEDIAMENTI RURALI A SPECIFICA VOCAZIONE AGRICOLA.

La cartografia del RUE individua quegli insediamenti rurali con significativa presenza di edifici specialistici produttivi agricoli in attività, quali: stalle, fienili, depositi attrezzi ecc. per i quali non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle agricole, al fine di tutelare ed incrementare la loro primaria vocazione agricola e di evitare il frazionamento dell'unità aziendale. Gli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili ricadenti in detti insediamenti potranno essere recuperati integralmente a residenza solo se a servizio dell'operatore agricolo qualificato, dei suoi familiari, anche non coadiuvanti l'attività agricola, dei suoi dipendenti o prestatori d'opera e del personale di custodia. La formazione di questi nuovi alloggi, dovrà essere accompagnata da atto unilaterale d'obbligo che vincoli l'utilizzo di queste unità immobiliari ai soggetti citati.

G) INSEDIAMENTI RURALI CON PRESENZA DI EDIFICI SOGGETTI A RECUPERO AMBIENTALE .

La cartografia del RUE individua quegli insediamenti rurali in cui sono presenti edifici o parti di edificio non residenziali, con funzioni agricole cessate, di notevole dimensione e/o di forte impatto ambientale che, ai fini di una bonifica paesaggistica ambientale, si ritiene di dover demolire consentendo al proprietario il parziale recupero delle volumetrie esistenti con funzioni residenziali e non di cui all'art 7 punto 2.

Detto intervento edilizio dovrà essere preceduto da un Piano Urbanistico Attutivo, non soggetto alla programmazione del POC, dovrà essere esteso all'intera Unità Minima Aziendale e/o all'intero Insediamento Rurale, prevedendo la demolizione degli edifici non riconoscibili e il recupero delle volumetrie secondo i parametri di cui ai successivi punti.

Il PUA dovrà dimostrare gli effettivi miglioramenti ambientali derivanti, oltre che dalla demolizione dell'edificio, anche dalle opere di nuova piantumazione e rinaturalizzazione del territorio agricolo che l'intervento dovrà prevedere.

Il PUA dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e parametri urbanistici edilizi:

- demolizione di tutti gli edifici incongrui presenti all'interno dell'insediamento
- volume costruibile pari al 65 % del volume totale posto in demolizione, con un limite massimo di 4.500 mc.
- un massimo di sei alloggi, (più quelli derivanti dal recupero degli edifici riconoscibili eventualmente presenti all'interno dell'insediamento);
- nel caso si utilizzassero altre funzioni ammesse oltre a quella residenziale a dette funzioni potrà essere riservato un massimo di 500 mc. della quantità complessiva di cui al capo precedente;
- numero massimo dei piani =3 compreso il piano terra.
- altezza massima in gronda ml. 7,50;
- nuove piantumazioni almeno pari al 5% della Superficie dell'Unità Minima Aziendale.

e i seguenti parametri architettonici-urbanistici:

- il volume massimo recuperato dovrà essere distribuito preferibilmente in corpi di fabbrica unitari, evitando comunque la frammentazione di questo in tanti edifici unifamiliari che configurerebbero lo schema tipico della lottizzazione;
- non dovranno essere previste recinzioni fra i corpi di fabbrica e questi dovranno disporsi in modo coerente con gli edifici preesistenti e/o distaccarsi da loro per formare un autonomo insediamento di tipo a corte aperta o chiusa su area centrale comune;
- l'intervento edilizio dovrà conformarsi alle caratteristiche della zona agricola in cui si inserisce, uniformandosi alle tipologie edilizie ed ai caratteri formali dell'edilizia rurale riconoscibile, potrà pure confrontarsi in modo critico con questa ricercando comunque, anche nei contrasti formali, un suo coerente inserimento ambientale.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere il complessivo recupero e riuso degli altri eventuali edifici presenti nell'Insediamento Rurale attenendosi, per quanto riguarda gli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili, alle categorie d'intervento per questi previste dalle presenti norme.

Qualora non si intenda procedere con la bonifica paesaggistica ambientale mediante la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per quanto concerne gli immobili attualmente utilizzati è consentita la possibilità di frazionare l'immobile in due unità a medesima destinazione per ciascuna singola proprietà. Le destinazioni d'uso saranno quelle previste al Titolo VII - Capo I - Art. VII.7 del RUE. In caso di cessazione delle attività attualmente insediate, sarà possibile riproporre solo le destinazioni previste al Titolo VII - Capo I - Art. VII.7 del RUE.

H) PARAMETRI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

Nei casi di destinazione d'uso che rientrano nella definizione d'attività produttiva o deposito materiali, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale n° 477 del 21/02/95, l'intervento di recupero è subordinato alla verifica, da parte dell'organo di controllo competente, della sussistenza dei requisiti previsti dalle normative di salvaguardia ambientale, secondo i procedimenti di notifica o autorizzazione vigenti per le varie matrici (aria, acqua, rifiuti, radiazioni, rumori e vibrazioni).

Gli insediamenti civili dovranno adeguare il loro sistema di scarico alla normativa sulla tutela delle acque dall'inquinamento (L. 319/76 e L.R. 7/83 e successive modifiche ed integrazioni), presentando nuova domanda d'autorizzazione allo scarico.

In particolare gli insediamenti civili con numero di vani superiore a 10 e gli scarichi a questi assimilabili provenienti da attività di produzione di beni o servizi, che non recapitano in pubblica fognatura, sono tenuti ad installare sistemi di depurazione ad ossidazione totale con ricircolo fanghi od altre tecnologie che nell'utilizzo si sono dimostrate di pari efficacia. Lo scarico dovrà recapitare in un corpo idrico che assicuri la presenza d'adeguata portata durante tutto il periodo dell'anno.

Le fosse biologiche dovranno essere mantenute in perfetta efficienza provvedendo alla pulizia e rimozione dei solidi almeno una volta all'anno o con frequenza maggiore se necessario. Le operazioni di pulizia devono essere effettuate mediante idonee attrezzature senza dare luogo a fastidi od inconvenienti igienici per il vicinato o produrre inquinamento del suolo o delle acque. Gli effluenti devono essere conferiti ad impianti di depurazione mediante autospurgo autorizzato al trasporto di rifiuti. E' in ogni caso vietato smaltire scarichi non depurati, provenienti da insediamenti civili, mediante dispersione nel terreno tramite pozzi assorbenti o spandimento sul terreno agricolo.

I pozzi neri presenti e gli eventuali serbatoi, epigei o interrati, destinati alla detenzione di carburanti ad uso agricolo o civile dovranno essere rimossi, bonificati dagli eventuali residui e smaltiti secondo le disposizioni vigenti.

I) PARAMETRI IGIENICO-EDILIZI PER IL RECUPERO RESIDENZIALE DEGLI EDIFICI RICONOSCIBILI O PARZIALMENTE RICONOSCIBILI.

Negli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili e sottoposti ad intervento di recupero o d'ampliamento, e per i quali sia richiesto o proposto il mantenimento dei solai, ovvero sia richiesto o proposto di mantenere la posizione e il taglio delle finestre originali, in deroga al vigente Regolamento Edilizio e limitatamente ai parametri di seguito indicati, si applicano i seguenti parametri igienico-edilizi:

- altezza minima dei locali non inferiore a ml. 2,50;
- illuminazione e aerazione dei locali non inferiore ad 1/12 della superficie di pavimento.

Nel caso di destinazione dei locali ad attività di preparazione, somministrazione e vendita di cibi e bevande e per i quali si applicano i parametri ridotti su esposti, si dovranno prevedere adeguati impianti di climatizzazione e depurazione dell'aria di ambiente e di illuminazione dei locali su conforme parere degli Uffici preposti dell'Azienda Sanitaria Locale competente.

Art. VII.12 Unità Minime Aziendali ed Unità d'Intervento Urbanistico

UNITÀ D'INTERVENTO URBANISTICO

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità, l'Unità d'Intervento Urbanistico è costituita dall'Unità Aziendale e può comprendere sia terreni in proprietà che in affitto o altro titolo di godimento, sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento sono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o altro titolo di godimento di cui sia dimostrata l'effettiva disponibilità per un periodo non inferiore a 12 anni.

Lo sfruttamento degli indici d'edificabilità dei terreni non detenuti in titolo di proprietà dovrà essere espressamente autorizzato dal legittimo proprietario.

La superficie agricola fondiaria cui si deve fare riferimento per gli interventi di nuova costruzione é quella in possesso del richiedente, (proprietà, affitto o altro titolo) al momento della richiesta di trasformazione edilizia, con le superfici minime e date d'appoderamento specificate nei successivi articoli.

Il richiedente dell'intervento, nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti, dovrà dimostrare, tramite apposite certificazioni storico-catastali, dei registri immobiliari, o altre documentazioni in suo possesso, che i terreni dell'Unità Aziendale non siano gravati da vincoli d'inedificabilità dovuti alla costruzione di fabbricati edificati successivamente all'entrata in vigore del previgente PRG, nel qual caso per i terreni suddetti sarà possibile utilizzare solamente la quota d'edificabilità residua ossia al netto delle quote edificabili già utilizzate.

Successivamente all'esecuzione degli interventi edilizi di nuova edificazione i terreni dell'azienda, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili, anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo d'inedificabilità, di durata trentennale è inteso per tutto il terreno considerato, sia in proprietà che in affitto o altro titolo di godimento, e viene sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo interessati, attraverso un atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, corredato delle planimetrie catastali e dei certificati catastali dei terreni vincolati.

Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei richiedenti dell'intervento.

Se l'Unità di Intervento Urbanistico corrisponde ad un'Unità Aziendale comprendente più Insedimenti Rurali, ai fini del dimensionamento dell'intervento, saranno computate tutte le superfici già edificate in ciascuno degli insediamenti. L'ampliamento e la nuova costruzione di edifici, così come previsto dalle presenti norme, sarà possibile solamente all'interno di uno solo degli Insedimenti Rurali, indicato dal richiedente come il più idoneo per il corretto sviluppo dell'attività agricola dell'Unità Aziendale.

IL PERIMETRO DELL'INSEDIAMENTO RURALE E MODALITÀ D'INTERVENTO

In conformità ai criteri del Piano Territoriale Paesistico Regionale gli interventi di nuova costruzione in tutto il territorio rurale, sia di annessi agricoli che d'abitazioni, devono costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Gli interventi di nuova costruzione o ampliamento su Insedimenti Rurali già esistenti, possono avvenire solamente nell'ambito del perimetro dell'Insedimento Rurale e in ogni caso la nuova edificazione dovrà distare ml. 5.00 dal limite del nuovo o esistente perimetro dell'insediamento rurale.

Se il perimetro dell'Insedimento Rurale, così come definito, si dimostrasse insufficiente a contenere interventi di ampliamento o nuova costruzione, si potrà procedere al suo ampliamento all'interno del PUA, se richiesto, o del Piano d'Insieme, con un incremento che comunque non superi il 100% della superficie esistente, e secondo i modelli planimetrici di riferimento progettuale di cui al Capo IV. In sede di PUA detto ampliamento può superare il limite suddetto.

L'Insedimento Rurale dovrà essere servito, di norma, dagli accessi esistenti sulla pubblica via e di cui è prescritto il mantenimento ed il restauro di pilastri d'accesso e/o manufatti eventualmente esistenti che presentino significative caratteristiche costruttive o di pregio ambientale. Nel caso questi accessi non soddisfino le esigenze specifiche dell'insediamento, per motivi dimensionali o di sicurezza della circolazione stradale, è possibile, nel rispetto di quanto sopra esposto, ricavare un ulteriore accesso all'insediamento in altra posizione, arretrata rispetto alla sede stradale e come prescritto dalle vigenti norme del Codice Stradale. Detto nuovo accesso dovrà inserirsi e rapportarsi, per caratteristiche costruttive e tipologiche, in modo congruo con le preesistenze e con l'assetto complessivo dell'insediamento rurale.

La recinzione a perimetro degli Insedimenti Rurali è consentita con le modalità di cui all'art. 35 lettera D) delle presenti norme.

Non sono consentite recinzioni interne al perimetro dell'Insedimento Rurale al fine di isolare aree di pertinenza di singoli alloggi.

Art. VII.13 Definizione di Caso d'Intervento

Per ciascuno degli Insedimenti Rurali esistenti negli Ambiti Agricoli individuati nella cartografia del RUE, il Catalogo degli interventi indica, alla colonna "Caso di Intervento", (Cat.) quale modalità di intervento applicare tra quelle definite nella presente normativa.

Le tavole del RUE individuano con apposita simbologia:

- gli Insedimenti Rurali che sono identificati da una numerazione progressiva che fa riferimento alla schedatura d'analisi e che identificano l'insediamento nel catalogo degli interventi;
- gli Insedimenti Rurali a specifica vocazione agricola,
- gli Insedimenti Rurali con edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili tipologicamente, ossia gli edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale, che sono puntualmente individuati all'interno dell'insediamento rurale
- gli Insedimenti Rurali con presenza di edifici soggetti a recupero ambientale ;
- gli Insedimenti Rurali costituiti da edifici non riconoscibili tipologicamente.
- gli edifici ruderizzati oggetto di ripristino tipologico.

Dette individuazioni rappresentano la guida agli interventi edilizi di recupero e riuso degli edifici esistenti, tenendo conto che nell'Insedimento Rurale possono coesistere più edifici con caratteristiche fra loro diverse e che pertanto gli interventi edilizi saranno applicabili a ciascun edificio in relazione alle sue intrinseche caratteristiche tipologiche.

In relazione alla presenza nell'Insedimento rurale d'edifici pienamente o parzialmente riconoscibili o viceversa in assenza di questi si sono individuati i seguenti casi d'intervento edilizio:

CASO D'INTERVENTO 1 - Insedimenti Rurali con presenza d'edifici pienamente riconoscibili;

CASO D'INTERVENTO 2 - Insedimenti Rurali con presenza d'edifici parzialmente riconoscibili;

CASO D'INTERVENTO 3 - Insedimenti rurali privi di edifici riconoscibili.

La cartografia di RUE identifica gli edifici riconoscibili e quelli parzialmente riconoscibili, mentre, ai fini delle presenti norme, rientrano fra gli edifici non riconoscibili tutti gli altri privi di identificativo.

In relazione alle quattro categorie tipologiche individuate, nel **CASO D'INTERVENTO 1** sono riportate le modalità d'intervento per ciascuna di esse e per ciascun fabbricato appartenente a detto tipo, pertanto il **Caso d'intervento 1 si articolerà** in:

1/A edificio pienamente riconoscibile con tipologia a corpi congiunti (residenza-portamorta-stalla e fienile);

1/B edificio pienamente riconoscibile con tipologia a corpi separati, con modalità articolate in relazione alle funzioni dei corpi di fabbrica ossia:

- edificio padronale o residenziale
- stalla e fienile o altro edificio di servizio agricolo;

1/C edificio pienamente riconoscibile con caratteri tipici del '900, con modalità articolate in relazione alle funzioni dei corpi di fabbrica ossia:

- edificio padronale o residenziale
- stalla e fienile o altro edificio di servizio agricolo;

Per quanto attiene il **CASO D'INTERVENTO 2**, edifici parzialmente riconoscibili, l'intervento edilizio previsto riguarda tutte le tipologie individuate.

All'interno di ciascun caso d'intervento sono poi riportate le modalità esecutive che riguardano gli altri edifici presenti nell'Insediamento Rurale, con l'esclusione di alcune specifiche attività agronomiche quali allevamenti, stalle, centri macchine, ecc. che trovano la loro normativa nel successivo articolato normativo.

I primi tre casi d'intervento riguardano dunque la generalità degli Insediamenti Rurali esistenti nel Territorio Rurale.

Per quanto attiene la nuova costruzione di fabbricati su Unità Aziendali inedificate la presente normativa prevede il **CASO D'INTERVENTO 4**: Formazione di nuovi Insediamenti Rurali su fondi inedificati.

La cartografia del RUE individua poi gli edifici ruderizzati o parzialmente crollati per i quali si ravvisa la necessità del loro mantenimento o riproposizione quali elementi del sistema testimoniale, e per i quali risulta applicabile quanto stabilito dal:

CASO D'INTERVENTO 5 - edifici soggetti a ripristino tipologico.

In relazione a quanto sopra esposto le categorie d'intervento edilizio diretto per l'edificio possono essere:

- articolazioni e specificazioni della categoria d'intervento della "ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri rurali degli edifici" ;
- articolazioni e specificazioni della categoria d'intervento del "restauro e risanamento conservativo"
- articolazioni e specificazioni della categoria della "nuova costruzione" per quanto attiene appunto nuovi corpi di fabbrica o ampliamenti di quelli esistenti;
- articolazioni e specificazioni della categoria d'intervento della "ristrutturazione edilizia";
- articolazioni e specificazioni della categoria d'intervento del "ripristino tipologico".

Dette articolazioni normative consentono di confermare le caratteristiche formali e architettoniche del tipo edilizio e contemporaneamente attuano il completo riuso a scopo residenziale o agricolo dell'edificio riconoscibile o parzialmente riconoscibile. Per quanto attiene gli edifici non riconoscibili offrono l'opportunità di una complessiva "bonifica ambientale" del territorio rurale.

Le tavole grafiche del RUE identificano la riconoscibilità parziale o integrale dell'edificio mentre l'attribuzione tipologica è presente nel catalogo degli interventi allegato alla presente normativa, detta individuazione tipologica non è prescrittiva; il tecnico incaricato potrà, sulla scorta del rilievo dell'edificio e di una relazione storico critica dello stesso, proporre in sede di progetto la modifica dell'attribuzione effettuata.

Art. VII.14 Caso di Intervento "1": Insediamenti Rurali comprendenti edifici con piena presenza di tipologia di tipo "A", "B", "C"

SOGGETTI ATTUATORI:

operatori agricoli qualificati e non qualificati.

Per i diversi tipi edilizi presenti nell'insediamento rurale sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

1/A) EDIFICI CON PIENA RICONOSCIBILITÀ TIPOLOGICA: TIPO "A" ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI. POSSONO ESSERE OGGETTO DEI SEGUENTI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI:

a.1)Ristrutturazione con vincolo parziale dei caratteri formali dell'edificio a elementi contigui.

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali

dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con questo compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le modifiche interne ed esterne, dovranno avvenire nel rispetto dello schema tipologico dell'edificio, dovranno seguire le indicazioni contenute nei modelli tipologici progettuali e nell'abaco dei particolari costruttivi di cui al Capo IV delle presenti norme.

Il tipo d'intervento prevede:

per i prospetti esterni:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti principali esterni, diametralmente opposti, seguendo la partitura, le dimensioni e le caratteristiche di finitura originarie di quelle esistenti sul modulo di abitazione o in alternativa riproponendo, anche aumentandole nel numero, quelle proprie della parte a stalla e fienile. Le nuove aperture sono consentite solamente nel caso in cui non si riesca a raggiungere con le aperture già presenti i requisiti minimi d'illuminazione ed aerazione dei vani retrostanti;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti secondari laterali in allineamento verticale e possibilmente in modo simmetrico;
- la conservazione delle forature originali esistenti, porte, porte-finestre e finestre, o la loro riproposizione se tamponate; nell'ambito dell'intervento complessivo è consentita la modifica della posizione e delle dimensioni di detti elementi in coerenza con i caratteri formali dell'edificio e con quanto previsto dall'abaco dei particolari costruttivi;
- la conservazione delle grandi aperture della "portamorta" sui fronti principali diametralmente opposti, di cui è consentito il tamponamento con serramenti vetrati o con altri elementi comunque arretrati dal filo esterno del fabbricato e che consentano la piena leggibilità dei caratteri formali di questo elemento;
- il mantenimento o la riproposizione dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - a) sporto di gronda in travetti di legno;
 - b) cornicioni in mattoni;
 - c) mantovane sagomate;
 - d) marcapiani;
 - e) muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
 - f) eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, inferriate e cancelli;
 - g) infissi esterni in legno verniciato con tinte coprenti;
 - h) manto di copertura in tegole curve (coppi) che dovrà essere previsto anche se non esistente;

per le modificazioni interne:

- il mantenimento nel vano del portico, loggia o porta-morta del solaio nel caso esso sia costituito da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'eventuale chiusura in muratura delle aperture d'ingresso della porta morta, che dovrà avvenire a filo arretrato verso l'interno dell'edificio, in modo da permettere la leggibilità dell'originaria immagine esterna. Non è consentita la chiusura in muratura dei portici, che potrà essere effettuata solamente tramite vetrate, poste sul filo interno degli stessi, che lascino inalterata la struttura muraria.
- l'abbattimento, nel vano del portico o porta-morta, dei solai limitatamente ai casi in cui la struttura sia con travi e travetti in legno o travi profilate in ferro e voltine in laterizio, nel qual caso la ricostruzione potrà avvenire in allineamento con i solai dell'abitazione e il tamponamento del portico dovrà essere costruito in modo arretrato rispetto l'imposta dell'arco esterno;
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e loro ricostruzione per l'organizzazione dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile) e riallineamento dei nuovi solai con quelli dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai della stalla o altri ambienti rurali, per l'eventuale riallineamento del nuovo solaio con quelli dell'abitazione, esclusivamente nel caso in cui detti solai non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'inserimento di nuovo solaio nel doppio volume del fienile;

- la sostituzione dei solai dell'abitazione con riposizionamento sulla stessa quota o alla quota minima necessaria ai fini dell'abitabilità dei locali;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.;

per le scale interne:

- il mantenimento del vano scala originario nel caso possa garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato e sia posto in posizione tipologicamente corretta, viceversa é consentita la sua riformulazione, anche in luogo diverso dal precedente, nei seguenti casi:
 1. al fine di ricondurlo ad una sua organicità tipologica;
 2. al fine di garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato;
 3. al fine di adeguare l'edificio al superamento delle barriere architettoniche solo nell'eventualità di comprovata e documentabile necessità del richiedente, anche in deroga a quanto stabilito dal successivo capoverso.

Non potranno comunque essere demolite le scale che, per particolare fattura o pregio o per la presenza d'elementi decorativi, rappresentino testimonianza del processo costruttivo tradizionale;
- l'inserimento nel vano del portico, loggia, o stalla di una nuova scala, con struttura portante metallica e pedate in legno o con altri materiali idonei che testimonino, e dal punto di vista compositivo-formale, e dal punto di vista dei materiali, il "distacco" dalla struttura esistente;
- l'inserimento del vano scala in tutti gli altri ambienti dell'edificio ad esclusione del vano porta-morta.

a.2) Ampliamento per moduli dell'edificio ad elementi contigui

L'ampliamento "una tantum" per moduli é riservato agli operatori agricoli qualificati e potrà avvenire solamente per destinazione residenziale o di servizio alla residenza e sugli edifici composti da un massimo di 3 Moduli, nella misura di 1,5 Moduli, oppure da un massimo di 4 Moduli, nella misura di 1/2 Modulo. Per le tipologie che superano i 4 Moduli non è ammesso detto ampliamento.

L'ampliamento deve comunque avvenire secondo i modelli tipologici di riferimento progettuali e l'abaco dei particolari costruttivi di cui al Capo IV, art. VII. 33, delle presenti norme. Il tipo di intervento prevede:

- il mantenimento della quota di gronda e di colmo esistenti;
- la stessa profondità del modulo in ampliamento dell'edificio esistente.

1/B) EDIFICI CON PIENA RICONOSCIBILITÀ TIPOLOGICA: TIPO "B" ELEMENTI FUNZIONALI SEPARATI POSSONO ESSERE OGGETTO DEI SEGUENTI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI:

b.1) Ristrutturazione con vincolo parziale dei caratteri formali degli edifici a elementi funzionali separati.

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Le modificazioni interne dovranno avvenire nel rispetto dello schema tipologico dell'edificio, e dovranno seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme.

Il tipo d'intervento, in relazione alla principale funzione degli edifici che costituiscono in tipo edilizio, prevede:

b.1.1) per l'edificio a destinazione prevalentemente residenziale o ex casa padronale:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni dove sono ammesse;
- le modifiche proprie del tipo edilizio in oggetto al fine di ricondurlo alla sua completa leggibilità;

- l'inserimento di nuove aperture se consone ai caratteri formali dei prospetti dell'edificio;
- la conservazione ed il ripristino dell'impianto organizzativo-distributivo originale;
- il consolidamento, con sostituzioni di parti non recuperabili, ma senza modificare la posizione e la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scala principale
- tetto con ripristino del manto di copertura e dei comignoli originali;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc., non sono neppure ammessi lucernari in falda, se non quelli necessari all'ispezione del tetto;
- la conservazione degli elementi decorativi e di finitura dell'edificio;
- il mantenimento o la riproposizione dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - sporto di gronda se in travetti di legno;
 - cornicioni in mattoni;
 - mantovane sagomate;
 - marcapiani;
 - muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
- eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, inferriate e cancelli;
- infissi esterni in legno verniciato con tinte coprenti;
- manto di copertura in tegole curve (coppi) che dovrà essere previsto anche se non esistente;

b.1.2) per gli edifici a originaria destinazione rurale, stalle, barchesse, depositi.

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
- il tamponamento dei porticati esterni a filo arretrato, solamente tramite vetrate poste sul filo interno degli stessi che lascino inalterata la struttura muraria e tale da permettere il mantenimento dell'originaria immagine esterna;
- l'inserimento di nuove aperture su tutti i fronti;
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e nuova costruzione di divisioni interne per l'organizzazione degli spazi destinati a nuovi usi previsti;
- l'inserimento di nuovi solai nel doppio volume del fienile;
- l'inserimento di vani scala nel numero necessario all'utilizzo complessivo del fabbricato;
- l'abbattimento di eventuali solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile);
- l'abbattimento dei solai della stalla solo nel caso non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc., sono ammessi, limitatamente allo stretto necessario, finestre in falda al solo fine di integrazione dei parametri di illuminazione ed aerazione di locali abitabili posti nel sottotetto che già usufruiscano comunque d'illuminazione e aerazione naturale da finestre poste sui muri perimetrali, ai fini del calcolo dei parametri di illuminamento e aerazione la superficie di dette finestre in falda si considera maggiorata del 100%.

1/C) EDIFICI CON PIENA RICONOSCIBILITÀ TIPOLOGICA: TIPO "C" EDIFICI CON CARATTERI TIPICI DEL PRIMO '900, SONO OGGETTO DEI SEGUENTI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI:

c.1) Ristrutturazione con vincolo parziale dei caratteri formali degli edifici del primo '900.

Gli interventi ammessi sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi

accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Le modificazioni interne ed esterne dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri tipici dell'edificio che si riconoscono appartenenti al periodo del primo '900

Il tipo di intervento prevede in relazione alle prevalenti funzioni svolte dal tipo edilizio:

c1.1) per l'edificio a destinazione prevalentemente residenziale o ex casa padronale :

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni con la conservazione o riproposizione degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio;
- la conservazione ed il ripristino dell'impianto organizzativo-distributivo originale;
- il consolidamento, con sostituzioni di parti non recuperabili, ma senza modificare la posizione e la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scala principale
 - tetto con ripristino del manto di copertura e dei comignoli originali;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.;
- il mantenimento se esistenti, o la riproposizione, dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - sporto di gronda in travetti di legno;
 - cornicioni in mattoni;
 - mantovane sagomate;
 - marcapiani;
 - muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
 - eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, inferriate e cancelli;
 - manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane;

c1.2) per l'edificio a elementi contigui (abitazione – portamorta – stalla - fienile):

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti principali esterni diametralmente opposti, seguendo la partitura, le dimensioni e le caratteristiche di finitura originarie di quelle esistenti sul modulo di abitazione. Le nuove aperture sono consentite solamente nel caso in cui non si riesca a raggiungere con le aperture già presenti i requisiti minimi di illuminazione ed aerazione dei vani retrostanti;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti secondari laterali in allineamento verticale e possibilmente in modo simmetrico e con i medesimi caratteri costruttivi delle esistenti sugli altri fronti;
- il mantenimento se esistenti dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - sporto di gronda;
 - cornicioni in mattoni;
 - mantovane sagomate;
 - marcapiani;
 - muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
 - eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, inferriate e cancelli;
 - manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane, che dovrà essere previsto anche se non esistente;
- il mantenimento nel vano del portico, loggia o porta-morta del solaio nel caso esso sia costituito da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;

- l'eventuale chiusura in muratura delle aperture di ingresso della porta morta che dovrà avvenire a filo arretrato verso l'interno dell'edificio in modo da permettere la leggibilità dell'originaria immagine esterna. Non é consentita la chiusura in muratura dei portici che potrà essere effettuata solamente tramite vetrate poste sul filo interno degli stessi che lascino inalterata la struttura muraria.
- l'abbattimento, nel vano del portico o porta-morta, dei solai limitatamente ai casi in cui la struttura sia con travi e travetti in legno o travi profilate in ferro e voltine in laterizio, nel qual caso la ricostruzione potrà avvenire in allineamento con i solai dell'abitazione e il tamponamento del portico dovrà essere costruito in modo arretrato rispetto l'imposta dell'arco esterno;
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e loro ricostruzione per l'organizzazione dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile) e riallineamento dei nuovi solai con quelli dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai della stalla o altri ambienti rurali, per l'eventuale riallineamento del nuovo solaio con quelli dell'abitazione, esclusivamente nel caso in cui detti solai non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'inserimento di nuovo solaio nel doppio volume del fienile;
- la sostituzione dei solai dell'abitazione con riposizionamento sulla stessa quota o alla quota minima necessaria ai fini dell'abitabilità dei locali;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.;
- il mantenimento del vano scala originario nel caso possa garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato e sia posto in posizione tipologicamente corretta, viceversa é consentita la sua riformulazione, anche in luogo diverso dal precedente, nei seguenti casi:
 1. al fine di ricondurlo ad una sua organicità tipologica;
 2. al fine di garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato;
 3. al fine di adeguare l'edificio al superamento delle barriere architettoniche solo nell'eventualità di comprovata e documentabile necessità del richiedente, anche in deroga a quanto stabilito dal successivo capoverso.

Non potranno comunque essere demolite le scale che, per particolare fattura o pregio o per la presenza di elementi decorativi, rappresentino testimonianza del processo costruttivo tradizionale;
- l'inserimento nel vano del portico, loggia, o stalla di una nuova scala, con struttura portante metallica e pedate in legno o con altri materiali idonei che testimonino e dal punto di vista compositivo-formale e dal punto di vista dei materiali il "distacco" dalla struttura esistente;
- l'inserimento del vano scala in tutti gli altri ambienti dell'edificio ad esclusione del vano porta-morta.

c.1.3) Ampliamento per moduli dell'edificio ad elementi contigui

L'ampliamento "una tantum" per moduli é riservato agli operatori agricoli qualificati e potrà avvenire solamente per destinazione residenziale o di servizio alla residenza e sugli edifici composti da un massimo di 3 Moduli, nella misura di 1,5 Moduli, oppure da un massimo di 4 Moduli, nella misura di 1/2 Modulo così come definiti dall'art. 3.4 lettera (A) delle presenti norme. Per le tipologie che superano i 4 Moduli non é ammesso detto ampliamento.

L'ampliamento deve comunque avvenire secondo i modelli tipologici di riferimento progettuali e l'abaco dei particolari costruttivi di cui al Capo IV, art. VII.33, delle presenti norme. Il tipo di intervento prevede:

- il mantenimento della quota di gronda e di colmo esistenti;
- la stessa profondità del modulo in ampliamento dell'edificio esistente.

c.1.4) per gli edifici a destinazione rurale o altra destinazione produttiva:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
- il tamponamento di porticati esterni o grandi aperture presenti a filo arretrato verso l'interno dell'edificio, tale da permettere la leggibilità dell'originaria immagine esterna;
- l'inserimento di nuove aperture su tutti i fronti salvaguardando l'aspetto tipico dell'edificio;
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e nuova costruzione di divisioni interne per l'organizzazione degli spazi destinati a nuovi usi previsti;

- l'inserimento di nuovi solai;
- l'inserimento di vani scala nel numero necessario all'utilizzo complessivo del fabbricato;
- il mantenimento se esistenti dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - sporto di gronda se in travetti di legno;
 - cornicioni in mattoni;
 - mantovane sagomate;
 - marcapiani;
 - muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
 - eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, inferriate e cancelli;
 - manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane;

D) RISTRUTTURAZIONE DI ALTRI EDIFICI ESISTENTI NELL'INSEDIAMENTO RURALE.

Gli eventuali edifici esistenti nell'insediamento, privi di riconoscibilità tipologica quali: edifici residenziali di recente costruzione, depositi attrezzi e prodotti agricoli, fienili, ecc., ad esclusione:

- di quelli posti in demolizione obbligatoria dal piano d'insieme;
- delle superfetazioni di edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili;
- di quelli che pur non essendo individuati dalla cartografia del RUE possono ricondursi ad elementi di pertinenza degli edifici totalmente o parzialmente riconoscibili, quali barchesse, stallini, caselli ecc. che dovranno essere recuperati insieme all'edificio cui sono pertinenza e con i medesimi criteri;
- degli annessi agricoli destinati all'allevamento;
- sono soggetti a "ristrutturazione edilizia" ossia ad interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
- Il tipo d'intervento prevede:
 - l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
 - la sistemazione ed eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte con l'utilizzazione dei materiali secondo l'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme;
 - la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con la possibilità di conseguire un aumento del volume reale dell'edificio nel limite del 25% dell'esistente e sino ad un massimo di mc. 150, solo al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola. L'intervento, che potrà avvenire anche tramite demolizione e ricostruzione, dovrà seguire, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nei "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché, per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui al Capo IV delle presenti norme.

Nel caso la ricomposizione planovolumetrica riguardi un edificio prevalentemente residenziale, ossia dove le superfici residenziali siano almeno l'80% della superficie complessiva dell'edificio, sia l'incremento volumetrico consentito, che la residua superficie non residenziale, possono essere adibite ad uso residenziale o di servizi alla residenza, anche con l'incremento del numero complessivo di alloggi, che in ogni caso sarà stabilito dal rapporto fra il volume vuoto per pieno del nuovo edificio e l'indice di 400 mc. per alloggio arrotondato all'intero più vicino.

Le destinazioni d'uso ammissibili in detti edifici sono quelle previste all'art. VII.7 punti 1 e 3, con la precisazione relativa agli edifici prevalentemente residenziali su cui si opera la ricomposizione planovolumetrica, che prevale sulle norme generali della presente normativa.

E) NUOVE COSTRUZIONI DI ANNESSI AGRICOLI

All'interno del perimetro dell'insediamento rurale che ospita edifici pienamente riconoscibili è ammessa, per le esigenze produttive agricole del fondo, la nuova costruzione di annessi agricoli da adibirsi a depositi attrezzi e prodotti agricoli.

Questi dovranno seguire, per quanto attiene al loro posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale, le indicazioni contenute nell'art. VII.34 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova

costruzione” nonché, per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive, le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme.

I parametri edilizi-urbanistici della categoria d'intervento sono:

- S.A.F.= appoderamento minimo di Ha.3 alla data d'adozione delle presenti norme, per gli operatori agricoli qualificati.
- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.5 alla data d'adozione delle presenti norme, per gli operatori non qualificati.
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro, con un massimo di mq. 900
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto
- H = altezza massima non superiore a quella dell'edificio riconoscibile, se presente nell'insediamento rurale, e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura con un massimo di ml. 12

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

F) AMPLIAMENTO DI ANNESSI AGRICOLI DI RECENTE EDIFICAZIONE

Gli annessi agricoli di più recente edificazione, generalmente a struttura prefabbricata per i quali non sia possibile o non si voglia procedere secondo le disposizioni del punto e) del presente articolo, relativo alla loro ricomposizione planivolumetrica, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici seguendo per quanto possibile le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art.VII. 35 delle presenti norme:

- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie utile esistente pari a:
30% per costruzioni esistenti fino a mq. 500 di Sc;
15% per costruzioni esistenti superiori a mq. 500 di Sc;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 5 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 7,5.

Considerato che detti edifici presentano generalmente caratteristiche formali in contrasto con il paesaggio agrario, il progetto d'ampliamento, dovrà prevedere adeguate soluzioni architettoniche o di mitigazione ambientale, tali da rendere l'edificio più consono ai caratteri della zona agricola. Tali soluzioni potranno prevedere: la mascheratura delle finestre a nastro eventualmente presenti con gelosie, il rivestimento dell'edificio o il suo tinteggio, la mascheratura delle strutture portanti prefabbricate dell'edificio, ed ogni ulteriore soluzione formale che il progettista vorrà adottare al fine di mitigare l'impatto dell'edificio sull'ambiente circostante. Nei casi in cui, per dimensioni o tipologia costruttiva del fabbricato, non sia fattibile alcun intervento edilizio atto a migliorare l'inserimento ambientale, dovrà essere prevista la mitigazione dell'impatto ambientale della struttura, tramite impianti arborei ed arbustivi che consentano, soprattutto in relazione ai canali prospettici della viabilità pubblica, la copertura visiva dell'edificio. Dette piantumazioni pertanto non potranno limitarsi a filari arborei a perimetro dell'edificio, ma dovranno essere studiate in relazione a detti canali prospettici e all'intorno costruito e non del fabbricato in oggetto.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

G) DEMOLIZIONI DI CORPI DI FABBRICA

Gli edifici privi di riconoscibilità tipologica, con l'esclusione di quelli che pur non essendo individuati dalla cartografia del RUE possono ricondursi ad elementi di pertinenza degli edifici totalmente o parzialmente riconoscibili, quali barchesse, stallini, caselli ecc. che dovranno essere recuperati insieme all'edificio cui sono pertinenza e con i medesimi criteri, possono essere totalmente o parzialmente demoliti.

Art. VII.15 Caso di Intervento "2": Insediamenti Rurali comprendenti edifici con presenza parziale di tipologia di tipo "A", "B", "C"**SOGGETTI ATTUATORI:****operatori agricoli qualificati e non qualificati**

Per i diversi tipi edilizi con parziale riconoscibilità tipologica, presenti nell'insediamento rurale, sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:

A) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RECUPERO DEI CARATTERI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO PER TUTTI I TIPI EDILIZI CON PRESENZA PARZIALE DI TIPOLOGIA.

Gli interventi edilizi di ristrutturazione con recupero dei caratteri tipologici, da porsi in atto sugli edifici parzialmente riconoscibili, dovranno tendere al ripristino della piena riconoscibilità dell'edificio mediante l'eliminazione degli elementi incongrui che riducono la riconoscibilità dell'edificio stesso, quali:

- balconi, pensiline e tettoie;
- partiture delle aperture di dimensioni, tipologie o materiali non consoni alla zona agricola;
- elementi di finitura estranei al tipo edilizio originale;
- superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

Il tipo d'intervento dovrà inoltre prevedere:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore architettonico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- il mantenimento se esistenti o la riproposizione dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - sporto di gronda se in travetti di legno;
 - cornicioni in mattoni;
 - mantovane sagomate;
 - marcapiani;
 - muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
 - eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, inferriate e cancelli;
 - manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane;

Il tipo di intervento consente:

- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e loro ricostruzione per l'organizzazione dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile) e riallineamento dei nuovi solai con quelli dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai della stalla o altri ambienti rurali, per l'eventuale riallineamento del nuovo solaio con quelli dell'abitazione, esclusivamente nel caso in cui detti solai non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'inserimento di nuovo solaio nel doppio volume del fienile;
- la sostituzione dei solai dell'abitazione con riposizionamento sulla stessa quota o alla quota minima necessaria ai fini dell'abitabilità dei locali;

- la ricomposizione dei prospetti con l'inserimento anche di nuove aperture in sintonia con quanto previsto nell'abaco dei particolari costruttivi (art. VII.35);
- l'inserimento d'impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.;

Sono inoltre consentiti, in relazione alla tipologia dell'edificio parzialmente riconoscibile ed alla sua funzione, tutti gli interventi edilizi di recupero e riuso di cui alla categoria d'intervento "1".

B) RIPRISTINO TIPOLOGICO PER GLI EDIFICI PARZIALMENTE RICONOSCIBILI.

- Nel caso le alterazioni del tipo edilizio siano così consistenti da non poterlo ricondurre ad una sua piena riconoscibilità, tramite l'intervento edilizio di ristrutturazione di cui alla lettera a), è consentito il ripristino tipologico del fabbricato, con la possibilità di conseguire un aumento del volume dell'edificio al solo fine di ripristinare le volumetrie del tipo edilizio originario, se documentate, o quelle del tipo edilizio generale di riferimento, e/o di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola.
- L'intervento di ripristino tipologico dovrà riguardare i soli corpi di fabbrica che presentano alterazioni tali da giustificare questo tipo d'intervento.
- Il ripristino tipologico potrà avvenire anche tramite demolizione e ricostruzione, dovrà seguire, per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art.VII. 35 delle presenti norme.

C) RISTRUTTURAZIONE DEGLI ALTRI EDIFICI ESISTENTI NELL'INSEDIAMENTO RURALE

Gli altri edifici eventualmente esistenti nell'insediamento, privi di riconoscibilità tipologica quali: edifici residenziali di recente costruzione, depositi attrezzi e prodotti agricoli, fienili, ecc., ad esclusione:

- di quelli posti in demolizione obbligatoria dal piano d'insieme;
- delle superfetazioni di edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili;
- di quelli che pur non essendo individuati dalla cartografia del RUE possono ricondursi ad elementi di pertinenza degli edifici totalmente o parzialmente riconoscibili, quali barchesse, stallini, caselli ecc. che dovranno essere recuperati insieme all'edificio cui sono pertinenza e con i medesimi criteri;
- degli annessi agricoli destinati all'allevamento;

sono soggetti a "ristrutturazione edilizia" ossia ad interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Il tipo d'intervento prevede:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
- la sistemazione ed eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte con l'utilizzazione dei materiali secondo l'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme;
- la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con la possibilità di conseguire un aumento del volume reale dell'edificio nel limite del 25% dell'esistente e sino ad un massimo di mc. 150, solo al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola. L'intervento, che potrà avvenire anche tramite demolizione e ricostruzione, dovrà seguire per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nell'art.VII. 34 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII.35 delle presenti norme.

Nel caso la ricomposizione planovolumetrica riguardi un edificio prevalentemente residenziale, ossia dove le superfici residenziali siano almeno l'80% della superficie complessiva dell'edificio, sia l'incremento volumetrico consentito, che la residua superficie non residenziale, possono essere adibite ad uso residenziale o di servizi alla residenza, anche con l'incremento del numero complessivo di alloggi, che in ogni caso sarà stabilito dal rapporto fra il volume vuoto per pieno del nuovo edificio e l'indice di 400 mc. per alloggio arrotondato all'intero più vicino.

Le destinazioni d'uso ammissibili in detti edifici sono quelle previste all'art. VII. 7 punti 1 e 3, con la precisazione relativa agli edifici prevalentemente residenziali su cui si opera la ricomposizione planovolumetrica, che prevale sulle norme generali della presente normativa.

D) NUOVE COSTRUZIONI DI ANNESSI AGRICOLI

All'interno del perimetro dell'insediamento rurale che ospita edifici pienamente riconoscibili è ammessa, per le esigenze produttive agricole del fondo, la nuova costruzione di annessi agricoli da adibirsi a depositi attrezzi e prodotti agricoli.

Questi dovranno seguire per quanto attiene al loro posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nell' art. VII. 34 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII.35 delle presenti norme.

I parametri edilizi-urbanistici della categoria d'intervento sono:

- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.3 alla data d'adozione delle presenti norme, per gli operatori agricoli qualificati.
- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.5 alla data d'adozione delle presenti norme, per gli operatori non qualificati.
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro, con un massimo di mq. 900
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile, se presente nell'insediamento rurale, e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura con un massimo di ml. 12

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

E) AMPLIAMENTO DI ANNESSI AGRICOLI DI RECENTE EDIFICAZIONE

Gli annessi agricoli di più recente edificazione, generalmente a struttura prefabbricata per i quali non sia possibile, o non si voglia procedere secondo le disposizioni del punto e) del presente articolo, relativo alla loro ricomposizione planovolumetrica, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici seguendo per quanto possibile le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII.35 delle presenti norme:

- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie utile esistente pari a:
30% per costruzioni esistenti fino a mq. 500 di Sc;
15% per costruzioni esistenti superiori a mq. 500 di Sc;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 5 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 7,5.

Considerato che detti edifici presentano generalmente caratteristiche formali in contrasto con il paesaggio agrario, il progetto d'ampliamento, dovrà prevedere adeguate soluzioni architettoniche o di mitigazione ambientale, tali da rendere l'edificio più consono ai caratteri della zona agricola. Tali soluzioni potranno prevedere: la mascheratura delle finestre a nastro eventualmente presenti con gelosie, il rivestimento dell'edificio o il suo tinteggio, la mascheratura delle strutture portanti prefabbricate dell'edificio, ed ogni ulteriore soluzione formale che il progettista vorrà adottare al fine di mitigare l'impatto dell'edificio sull'ambiente circostante. Nei casi in cui per dimensioni o tipologia costruttiva del fabbricato non sia fattibile alcun intervento edilizio atto a migliorare l'inserimento ambientale, dovrà essere prevista la mitigazione dell'impatto ambientale della struttura, tramite piantumazioni arboree ed arbustive che consentano,

soprattutto in relazione ai canali prospettici della viabilità pubblica, la copertura visiva dell'edificio. Dette piantumazioni pertanto non potranno limitarsi a filari arborei a perimetro dell'edificio, ma dovranno essere studiate in relazione a detti canali prospettici e all'intorno costruito e non del fabbricato in oggetto.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

F) DEMOLIZIONI DI CORPI DI FABBRICA

Gli edifici privi di riconoscibilità tipologica, con l'esclusione di quelli che pur non essendo individuati dalla cartografia del RUE possono ricondursi ad elementi di pertinenza degli edifici totalmente o parzialmente riconoscibili, quali barchesse, stallini, caselli ecc. che dovranno essere recuperati insieme all'edificio cui sono pertinenza e con i medesimi criteri, possono essere totalmente o parzialmente demoliti..

Art. VII.16 Caso di Intervento "3": Insediamenti Rurali comprendenti edifici senza presenza di tipologia

SOGGETTI ATTUATORI:

operatori agricoli qualificati e non qualificati

Per i diversi edifici presenti nell'insediamento rurale sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

A) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI PRIVI DI RICONOSCIBILITÀ TIPOLOGICA

Gli edifici esistenti nell'insediamento, privi di riconoscibilità tipologica quali: edifici residenziali di recente costruzione, depositi attrezzi e prodotti agricoli, fienili, ecc., ad esclusione:

- di quelli posti in demolizione obbligatoria dal piano d'insieme;
- delle superfetazioni di edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili;
- di quelli che pur non essendo individuati dalla cartografia del RUE possono ricondursi ad elementi di pertinenza degli edifici totalmente o parzialmente riconoscibili, quali barchesse, stallini, caselli ecc. che dovranno essere recuperati insieme all'edificio cui sono pertinenza e con i medesimi criteri;
- degli annessi agricoli destinati all'allevamento;

sono soggetti a "ristrutturazione edilizia" ossia ad interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Il tipo d'intervento prevede:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
- la sistemazione ed eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte con l'utilizzazione dei materiali secondo l'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme;
- la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con la possibilità di conseguire un aumento del volume reale dell'edificio nel limite del 25% dell'esistente e sino ad un massimo di mc. 150, solo al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola. L'intervento, che potrà avvenire anche tramite demolizione e ricostruzione, dovrà seguire per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nell'art.VII. 34 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art.VII. 35 delle presenti norme.

Nel caso la ricomposizione planovolumetrica riguardi un edificio prevalentemente residenziale, ossia dove le superfici residenziali siano almeno l'80% della superficie complessiva dell'edificio, sia l'incremento volumetrico consentito, che la residua superficie non residenziale, possono essere adibite ad uso residenziale o di servizi alla residenza, anche con l'incremento del numero complessivo di alloggi, che in ogni caso sarà stabilito dal rapporto fra il volume vuoto per pieno del nuovo edificio e l'indice di 400 mc. per alloggio arrotondato all'intero più vicino.

Le destinazioni d'uso ammissibili in detti edifici sono quelle previste all'art VII.7 punti 1 e 3, con la precisazione relativa agli edifici prevalentemente residenziali su cui si opera la ricomposizione planovolumetrica, che prevale sulle norme generali della presente normativa.

B) AMPLIAMENTO DELL'ABITAZIONE ESISTENTE PRIVA DI RICONOSCIBILITÀ TIPOLOGICA

Intervento riservato agli operatori agricoli qualificati.

Nel solo caso in cui la superficie utile residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme non raggiunga mq. 220 di Superficie Utile e nel caso in cui non sia possibile ricavare altra superficie residenziale all'interno del volume di edifici già esistenti, è ammesso, per gli operatori agricoli qualificati, l'ampliamento con nuova costruzione di volume concentrato in un unico corpo di fabbrica costruito in aderenza all'esistente o la nuova costruzione in pianta staccata di un ulteriore alloggio. L'ampliamento o la nuova costruzione dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII.35 delle presenti norme e con i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'U.A., nel rapporto di mq. 30 per ogni ettaro di S.A.F., eccedente il primo, fino ad un massimo di mq. 400 comprensivo dell'esistente
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi art. 1.1.5
- H = altezza dell'edificio esistente se in aderenza, ml. 7,5 se in corpo staccato

C) AMPLIAMENTO DI ANNESSI AGRICOLI DI RECENTE EDIFICAZIONE

Gli annessi agricoli di più recente edificazione, generalmente a struttura prefabbricata per i quali non sia possibile, o non si voglia procedere secondo le disposizioni del punto a) del presente articolo, relativo alla loro ricomposizione planovolumetrica, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici seguendo per quanto possibile le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme:

- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie utile esistente pari a:
30% per costruzioni esistenti fino a mq. 500 di Sc;
15% per costruzioni esistenti superiori a mq. 500 di Sc;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 5 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 7,5.

Considerato che detti edifici presentano generalmente caratteristiche formali in contrasto con il paesaggio agrario, il progetto d'ampliamento, dovrà prevedere adeguate soluzioni architettoniche o di mitigazione ambientale, tali da rendere l'edificio più consono ai caratteri della zona agricola. Tali soluzioni potranno prevedere: la mascheratura delle finestre a nastro eventualmente presenti con gelosie, il rivestimento dell'edificio o il suo tinteggio, la mascheratura delle strutture portanti prefabbricate dell'edificio, ed ogni ulteriore soluzione formale che il progettista vorrà adottare al fine di mitigare l'impatto dell'edificio sull'ambiente circostante. Nei casi in cui per dimensioni o tipologia costruttiva del fabbricato non sia fattibile alcun intervento edilizio atto a migliorare l'inserimento ambientale, dovrà essere prevista la mitigazione dell'impatto ambientale della struttura, tramite piantumazioni arboree ed arbustive che consentano, soprattutto in relazione ai canali prospettici della viabilità pubblica, la copertura visiva dell'edificio. Dette piantumazioni pertanto non potranno limitarsi a filari arborei a perimetro dell'edificio, ma dovranno essere studiate in relazione a detti canali prospettici e all'intorno costruito e non del fabbricato in oggetto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dell'edificio posto in ampliamento o quelle agricole per edifici non riconoscibili di cui all'art. 7 punto 1 delle presenti norme.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

D) NUOVE COSTRUZIONI DI ANNESSI AGRICOLI

All'interno del perimetro dell'insediamento rurale che ospita edifici non riconoscibili è ammessa, per le esigenze produttive agricole del fondo, la nuova costruzione di annessi agricoli da adibirsi a depositi attrezzi e prodotti agricoli.

Questi dovranno seguire per quanto attiene al loro posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nell' art. VII. 34 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme.

I parametri edilizi-urbanistici della categoria d'intervento sono:

- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.3 alla data d'adozione delle presenti norme, per gli operatori agricoli qualificati.
- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.5 alla data d'adozione delle presenti norme, per gli operatori non qualificati.
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro, con un massimo di mq. 900
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ml. 10, salvo maggiori fasce di rispetto
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile, se presente nell'insediamento rurale, e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura con un massimo di ml. 12

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

E) DEMOLIZIONI DI CORPI DI FABBRICA

Gli edifici privi di riconoscibilità tipologica, con l'esclusione di quelli che pur non essendo individuati dalla cartografia del RUE possono ricondursi ad elementi di pertinenza degli edifici totalmente o parzialmente riconoscibili, quali barchesse, stallini, caselli ecc. che dovranno essere recuperati con i criteri degli edifici cui sono o erano di pertinenza, possono essere totalmente o parzialmente demoliti.

Art. VII.17 Caso di Intervento "4": Fondazione di nuovo Insediamento Rurale su Unità Aziendali inedificate**SOGGETTI ATTUATORI:*****operatori agricoli qualificati***

La fondazione di nuovi Insediamenti Rurali, su Unità Aziendali inedificate alla data d'adozione della presente normativa, è prevista solamente per gli Operatori Agricoli Qualificati previo Piano Urbanistico Attuativo, non soggetto alla pianificazione del POC. La richiesta d'autorizzazione alla presentazione del PUA, dovrà essere adeguatamente sostenuta da motivate esigenze economiche aziendali ed eventualmente da un Piano d'Investimenti Aziendali in adesione al Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia Romagna (programma operativo della misura 1.a). La convenzione allegata al Piano Urbanistico Attuativo, dovrà prevedere:

- che l'esecuzione dei fabbricati di servizio all'attività agricola siano realizzati prima o contestualmente all'eventuale edificio residenziale;
- che le destinazioni degli edifici siano esclusivamente quelle agricole di cui all'art. 7 punto 1 delle presenti norme;
- che dette destinazioni d'uso non possano essere modificate per un periodo di anni 30 anche in presenza di diversa normativa di zona;

Le nuove costruzioni da realizzare potranno essere:

a) Nuova costruzione di abitazione agricola

Le nuove costruzioni d'abitazioni sono ammesse seguendo l'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme e secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.5 alla data d'adozione delle presente normativa costituito da soli terreni in proprietà del richiedente.
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'U.A., nel rapporto di mq. 10 per ogni ettaro di S.A.F., eccedente il primo, fino ad un massimo di mq. 400 e comunque tutti concentrati in un unico edificio d'abitazione con un massimo di due unità immobiliari residenziali
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = per la distanza dai corsi di qualsiasi tipo ml. 30, salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = mt. 7,5 d'altezza massima.

Occorrerà, inoltre, provvedere all'individuazione di un posto auto coperto per ogni alloggio da ricavare all'interno dell'edificio residenziale.

b) Nuove costruzioni di annessi agricoli

Le nuove costruzioni dovranno seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme. Sono ammesse secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.3 costituito da soli terreni in proprietà del richiedente.
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie dell'U.A. eccedente il primo ettaro;
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua ml. 30 salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = mt. 7,5 di altezza massima. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche, con un limite di ml. 12.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda al Capo III delle presenti norme.

Art. VII.18 Caso d'intervento "5" Ripristino tipologico di singoli edifici un tempo riconoscibili (D/R)

Gli edifici rurali fatiscenti, parzialmente demoliti o con parti strutturali parzialmente crollate e non più recuperabili con normali interventi di recupero edilizio, ovvero nel caso in cui si presentino come veri e propri ruderi, ma che in ogni caso, per ubicazione, memoria storica o testimoniale, rappresentino una preesistenza territoriale da mantenere, o riproporre, possono essere recuperati tramite intervento di "ripristino tipologico".

Detti edifici sono puntualmente individuati dalla cartografia del RUE con apposita simbologia.

Il ripristino tipologico dell'edificio consente la ricostruzione del volume nella quantità massima uguale all'esistente o di quella preesistente, desunta da materiale documentario fornito dal richiedente o in mancanza eguagliando quella del tipo edilizio di riferimento.

La nuova costruzione, dovrà seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei modelli tipologici e dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme.

L'intervento dovrà, di norma, avvenire sulla medesima area di sedime dell'immobile precedente prevedendo il ripristino di tutte le parti d'edificio ancora riconoscibili e strutturalmente valide.

E' consentita diversa localizzazione nel caso in cui l'edificio si trovi all'interno d'aree di rispetto della viabilità esistente e di progetto, o d'aree di rispetto di elettrodotti, metanodotti ecc. esistenti o di progetto, la

nuova localizzazione dovrà comunque essere coerente con le caratteristiche paesaggistiche della zona rurale e il nuovo intervento dovrà prevedere, mediante specifiche soluzioni progettuali, il mantenimento della memoria del l'originaria localizzazione.

Gli edifici così ricostruiti dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- riferimento a modelli tipologici assunti come elementi di conoscenza di un processo aggregativo di componenti architettoniche descritte nel Capo IV delle presenti norme;
- riferimento a modelli tipologici assunti come documenti integrali della cultura del costruire in rapporto alla forma, alla distribuzione e ai materiali impiegati ed illustrati nell'art. VII. 35 delle presenti norme;
- riferimento a modelli planimetrici per la collocazione degli edifici all'interno dell'Insediamento Rurale così come illustrati all'art. VII. 34 delle presenti norme;
- sono inoltre consentiti, in relazione al tipo edilizio di riferimento, tutti gli interventi edilizi di recupero e riuso di cui al caso d'intervento "1".

Detto intervento edilizio potrà essere operato da qualsiasi soggetto attuatore di cui all'art. VII. 8 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso degli edifici così ricostruiti potranno essere quelle agricole o quelle non agricole per edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili di cui all'articolo VII. 7 punti 1 e 2 delle presenti norme

Capo III ALLEVAMENTI, STRUTTURE SPECIALIZZATE, SERRE E INFRASTRUTTURE TECNICHE

Art. VII.19 Gli allevamenti

Gli allevamenti di bestiame in genere sia esistenti che di nuova costruzione sono classificati in relazione al rapporto fra il peso vivo allevato e l'estensione dei terreni loro asserviti, secondo la definizione di Unità Aziendale.

Ai fini del calcolo complessivo del peso vivo di bestiame allevato occorre fare riferimento alla seguente Tab. 1. Per gli animali non compresi si può impostare il calcolo seguendo criteri d'analogia.

Tab. 1: Parametri per il calcolo del peso vivo di bestiame

| Bestiame | Peso medio in Kg. |
|---------------------------------|-------------------|
| Suini: capo adulto | 80 |
| scrofa | 180 |
| verro | 200 |
| magrone | 30 |
| lattonzolo | 14 |
| Bovini: capo adulto | 500 |
| vitellone o manza | 300 |
| vitello o manzetta | 100 |
| Equini: fattrice o stallone | 700 |
| puledro da ingrasso | 200 |
| Ovini: pecora o capra | 50 |
| agnellone | 18 |
| Cunicoli: coniglio riproduttore | 3,5 |
| coniglio da ingrasso | 1,8 |
| Avicoli: gallina ovaioia | 2 |
| pollo da ingrasso | 1 |

Art. VII.20 Classificazione degli allevamenti

Ai soli fini della presente regolamentazione, sulla base degli indici edilizi e urbanistici elencati, ed in relazione alla Tab. 1 gli allevamenti vengono così classificati:

a) Allevamenti di carattere familiare

Sono quelli che non superano i seguenti parametri:

- 10 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 16 capi
- 5 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 50 capi
- 2 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 50 capi
- 1 q.le di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 100 capi
- 1 q.le di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 200 capi.

Il peso complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i 15 q.li di peso vivo per Ha.

b) Allevamenti di carattere aziendale ed interaziendale

Sono quelli che non superano i seguenti parametri:

- 50 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 100 capi
- 15 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 150 capi
- 6 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 250 capi
- 4 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 2000 capi
- 3 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 2500 capi.

Il peso complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i 60 q.li di peso vivo per Ha.

c) Allevamenti di carattere industriale

Sono quegli allevamenti che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti aziendali.

Art. VII.21 Ristrutturazione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti con l'esclusione degli allevamenti suinicoli di qualsiasi tipo

Gli edifici adibiti ad attività d'allevamento, presenti nei perimetri degli insediamenti rurali di cui ai precedenti casi d'intervento, potranno essere ristrutturati ed ampliati, da tutti i soggetti attuatori tramite intervento diretto secondo i seguenti parametri ed indici urbanistici:

a) per gli allevamenti di tipo familiare e aziendale o interaziendale è prevista la possibilità di ristrutturare ed ampliare gli edifici ad uso allevamento al fine di adibirli ad altro tipo d'allevamento zootecnico o alla razionalizzazione ed ammodernamento dell'esistente. L'eventuale ampliamento prevede i seguenti parametri:

- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie Utile esistente pari al 50%
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 15 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 6,50.

b) Per gli allevamenti di tipo industriale sono previste le medesime possibilità di ristrutturazione e ampliamento di cui sopra mediante i seguenti parametri:

- Su = incremento pari al 20% della Superficie Utile esistente e con un limite assoluto di mq. 5000 di Superficie Utile complessiva destinata ad allevamento,
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 15 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;

- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 6,50.

Art. VII.22 Nuova costruzione di annessi agricoli adibiti ad allevamenti con l'esclusione degli allevamenti suinicoli

Negli Insediamenti Rurali esistenti è consentito a tutti i soggetti attuatori costruire nuovi fabbricati agricoli destinati alla pratica dell'allevamento, con i seguenti indici e parametri urbanistici:

a) per gli allevamenti di **tipo familiare** la nuova costruzione è ammessa se, nella organizzazione della superficie e del volume esistenti è dimostrata la necessità di un maggior fabbisogno di spazio, applicando i seguenti parametri edili-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.1 alla data d'adozione della presente normativa
- Su = 50 mq. per ogni ettaro di S.A.F.
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale
- H = altezza massima mt. 6,50.

a) per gli allevamenti di **tipo aziendale o interaziendale** la nuova costruzione è ammessa se, nella organizzazione delle superfici e dei volumi esistenti è dimostrata la necessità di un maggior fabbisogno di spazio, applicando i seguenti parametri edili-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.3 alla data d'adozione della presente normativa
- Su = 150 mq. per ogni ettaro di S.A.F.
- D1 = mt. 30 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 30 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 30 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 30 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalla cartografia di piano;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori distanze di rispetto: 50 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale, 200 mt. dagli Ambiti urbani consolidati e di trasformazione con destinazioni prevalentemente residenziale.

- H = altezza massima mt. 6,50.

b) per gli allevamenti di **tipo industriale**, è prevista la nuova costruzione, tramite Piano Urbanistico Attuativo, non soggetto alla programmazione del POC, unicamente negli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" e con le eventuali esclusioni di aree soggette a vincolo storico- ambientale secondo i seguenti parametri:

- S.A.F. = appoderamento minimo di Ha.5 alla data d'adozione della presente normativa;
- Su per allevamento = 5.000 mq. di superficie massima
- Su a servizi = 0,3 mq/mq della superficie di cui sopra
- D1 = mt. 50 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 200 di distanza dai confini dell'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola
- D3 = mt. 50 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale eventualmente presente
- D4 = mt. 40 di distanza dalle strade, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC.;

- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori distanze di rispetto: 100 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale, 200 mt. dagli altri Ambiti individuati dal PSC.

Se non sono presenti nell'Unità Aziendale insediamenti rurali con presenza di edifici residenziali o recuperabili a residenza, è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di custodia, non superiore a mq. 150 di Superficie utile.

Art. VII.23 Nuova costruzione, trasferimento, ristrutturazione, riconversione e ampliamento d'annessi agricoli adibiti ad allevamenti suinicoli

In conformità a quanto previsto dalla vigente legislazione regionale che pone il territorio del Comune di Fabbrico nella categoria dei comuni non eccedentari ed in zona non vulnerabile sono consentiti:

- trasferimento, ristrutturazione, riconversione, ampliamenti degli allevamenti esistenti e realizzazione di nuovi insediamenti, a condizione che dispongano di terreno per lo spandimento, detenuto a titolo di proprietà o di altro diritto reale, ovvero d'affitto per un periodo non inferiore al doppio della durata dell'autorizzazione allo scarico, secondo un rapporto non superiore a 3 (tre) tonnellate di peso vivo per ettaro; dovranno in ogni caso essere applicate tecnologie a basso impatto ambientale e non dovranno essere previsti scarichi di liquami zootecnici in acque superficiali esclusi gli impianti consortili di trattamento liquami;
- trasferimenti, ristrutturazioni riconversioni ed ampliamenti degli allevamenti esistenti che, qualora non siano verificate le condizioni di cui alla precedente lettera a), non comportino un aumento di capi allevati superiore al 30%, ovvero superiore al 50%, per allevamenti di consistenza inferiore a 2.000 capi, a condizione che tali interventi determinino sostanziali miglioramenti di carattere igienico-sanitario ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

I parametri edilizi ed urbanistici cui fare riferimento sono:

- nel caso di realizzazione di nuovi insediamenti o trasferimenti che producano nuovo insediamento quelli stabiliti dal punto c) dell'articolo precedente;
- nel caso di ristrutturazioni, riconversioni e ampliamento di allevamenti esistenti quelli di seguito elencati:
 - Su = incremento pari al 50% della Superficie Utile esistente destinata ad allevamento e a servizi strettamente legati all'allevamento.
 - D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
 - D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
 - D3 = mt. 15 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
 - D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
 - D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi art.
 - D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale
 - H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 6,50.

Detti interventi da realizzare mediante Piano Urbanistico Attuativo, non soggetto alla programmazione del POC, unicamente negli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" e con le eventuali esclusioni d'aree soggette a vincolo storico- ambientale secondo i seguenti parametri:

Tutti gli interventi previsti nel presente articolo dovranno essere conformi ai disposti della Delibera di Giunta Regionale n° 641 dell'11/05/98 alla quale si dovrà fare riferimento altresì per le definizioni e i parametri da utilizzare che, in caso di contrasto, prevalgono sulla presente normativa.

Art. VII.24 Norme generali per tutti gli annessi agricoli di nuova costruzione o ampliamento adibiti ad allevamenti

Tutti gli interventi edilizi sopraelencati dovranno seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui al Capo IV delle presenti norme e dovranno essere corredati anche dei seguenti elaborati:

- piano di smaltimento dei liquami zootecnici redatti in conformità alla normativa ed agli indirizzi vigenti in materia e autorizzazione allo spandimento;

- piano d'alberatura di essenze autoctone o naturalizzate per i nuovi allevamenti di carattere aziendale, interaziendale e industriale, al fine di mitigare l'impatto ambientale del nuovo tipo edilizio;
- atto unilaterale d'obbligo inerente la conservazione delle destinazioni d'uso assentite, per un periodo non inferiore ad anni 20. Detto Atto dovrà essere regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in forma legale e notarile.

Art. VII.25 I caseifici

A) I CASEIFICI ESISTENTI

Esclusivamente negli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" è consentito per i caseifici esistenti, funzionanti o dismessi, alla data di adozione delle presenti norme, e nel rispetto di quanto previsto dai singoli casi d'intervento, tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, la ristrutturazione e/o ampliamento, anche mediante demolizione e ricostruzione, degli edifici non riconoscibili tipologicamente seguendo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme e rispettando i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme
- Sup. max. d'intervento = mq. 8000; le superfici eccedenti dovranno comunque essere inserite nel PUA senza possibilità d'applicazione dell'indice fondiario
- Uf = utilizzo fondiario 0,65 mq/mq
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale eventualmente presente
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini, se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi art.
- H = altezza massima mt. 7,50.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità immobiliari saranno:

- locali adibiti alla lavorazione del latte e dei suoi sottoprodotti;
- locali adibiti alla stagionatura dei formaggi o alla conservazione dei prodotti derivati;
- locali di servizio al personale;
- locali amministrativi;
- locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda;
- locali di civile abitazione formanti al massimo due unità immobiliari di mq. 150 ciascuna per gli addetti all'attività;
- locali di deposito in genere;
- locali tecnologici;
- locali adibiti all'allevamento suinicolo, per il reimpiego diretto dei sottoprodotti di lavorazione.

Il dimensionamento della capacità allevabile dovrà essere effettuato in base all'effettiva quantità di latte lavorato annualmente nell'azienda casearia, secondo il rapporto di 1.000 q.li di latte lavorato per 60 maiali allevati. Dovrà inoltre essere prodotto il Piano per gli spandimenti dei liquami zootecnici prevedendo, il loro stoccaggio in vasche chiuse a perfetta tenuta per un periodo non inferiore a sei mesi. Detto piano dovrà essere redatto in conformità alla normativa ed agli indirizzi vigenti in materia.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo s'intendono utilizzabili una sola volta.

B) I CASEIFICI DI NUOVO INSEDIAMENTO.

Esclusivamente negli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" è consentito il nuovo insediamento d'attività di trasformazione di prodotti del latte, presso Insediamenti Rurali esistenti, alla data d'adozione delle presenti norme, e nel rispetto di quanto previsto dai singoli casi d'intervento di cui ai precedenti articoli. A tal fine è consentita, tramite Piano Urbanistico Attuativo, non soggetto alla programmazione del POC:

- la ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, degli edifici non riconoscibili tipologicamente;
- la nuova costruzione di edifici specialistici necessari allo svolgimento dell'attività casearia.

Detti interventi dovranno essere realizzati seguendo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi, di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme, e rispettando i parametri edilizi-urbanistici di cui al presente articolo alla lettera A).

Art. VII.26 I centri macchina esistenti

I Centri Macchine Agricole esistenti comprendono quegli spazi ed annessi agricoli utilizzati da coloro che esercitano, all'atto d'adozione delle presenti norme, da più di cinque anni l'attività di noleggio di macchine agricole per conto terzi e che sono regolarmente iscritti alla Camera di Commercio. All'interno dell'Insediamento Rurale e rispettando quanto è previsto dai singoli Casi d'Intervento di cui ai precedenti articoli è possibile intervenire in uno dei seguenti modi:

a- Ampliamento di fabbricati esistenti non riconoscibili tipologicamente

L'intervento dovrà seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme e dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme
- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie utile esistente pari al 30%
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi ml. 10 salvo maggiori fasce di rispetto;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 8,50.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

b - Riorganizzazione complessiva

È ammessa la riorganizzazione complessiva degli edifici esistenti, anche con demolizione e ricostruzione degli edifici non riconoscibili tipologicamente. L'intervento da attuare tramite Piano Urbanistico Attuativo, non soggetto alla programmazione del POC, dovrà seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme e dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Sup. max. di intervento = mq. 8000
- Uf = Utilizzo fondiario 0,75 mq/mq comprensivo delle superfici da mantenere
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi art. 1.1.5
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 8,50.

Se non sono presenti nella Unità Aziendale insediamenti rurali con presenza di edifici residenziali o recuperabili a residenza, è ammessa la costruzione di un alloggio per il proprietario e/o personale di custodia, non superiore a mq. 150 di Superficie utile.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

Art. VII.27 Le serre

Le serre fisse o asportabili ed altri impianti analoghi, di carattere stagionale non sono soggetti a titolo abilitativo nel caso in cui siano destinati al semplice riparo o alla intensificazione di coltura agrarie stagionali praticate direttamente sul terreno agrario.

LE SERRE INTENSIVE DI NUOVA COSTRUZIONE

La costruzione di serre fisse intensive o di strutture analoghe che rimangono presenti anche oltre il normale ciclo stagionale, destinate a colture specializzate, sono realizzabili da tutti i Soggetti Attuatori solo su Unità Aziendali già edificate alla data di adozione delle presenti norme e secondo i seguenti parametri:

- S.A.F. = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme non inferiore ad 1 ha;
- Uf = Utilizzo fondiario 0,50 mq/mq
- Sup. max. di intervento = mq. 30.000
- D1 = mt. 20 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = distanza dai corsi d'acqua ordinari, non individuati da zone di tutela, ml.10 dall'argine più vicino.
- H = altezza massima mt. 4,50.

Il permesso di costruire relativo all'installazione di dette strutture sarà subordinato alla presentazione di un Piano d'Insieme riguardante tutta l'U.A., che specifichi, oltre ai contenuti ordinari del piano stesso, anche la posizione di ogni singola struttura, le aree libere circostanti, i sistemi di scolo e drenaggio delle acque meteoriche.

A corredo delle attrezzature per le serre fisse intensive saranno ammesse modeste opere edili quali: platee continue per serre su bancale, cordoli di ancoraggio delle strutture, pavimentazioni permeabili per il raccordo e l'accesso alle strutture.

Le aree libere di connessione fra le strutture delle serre dovranno essere lasciate allo stato di terreno vegetale e perfettamente drenanti.

Nel caso di cessazione dell'attività, dette installazioni e le opere edili di corredo dovranno essere smantellate ed il terreno sottostante dovrà essere riportato allo stato vegetativo agricolo.

Non sarà consentita in alcun modo la trasformazione di dette strutture per altri usi ed attività.

Gli spazi accessori e di servizio all'attività di coltivazione in serra, quali vendita diretta di prodotti, magazzini sementi, depositi attrezzi, ecc. dovranno essere ricavati nei volumi esistenti dell'Insediamento Rurale seguendo le categorie d'intervento a questi attribuite dalle presenti norme.

Ai sensi dell'art. VII.1 delle presenti norme non è consentito insediare serre intensive nelle aree agricole interessate da vincoli di carattere storico-ambientale, perimetrate ed individuate nella Tav. 2 del PSC e così denominate:

- Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. II.lb del PSC);
- Zona di tutela assoluta dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. II.la del PSC);
- Aree di tutela d'insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale (art. III.13 del PSC);

E SERRE INTENSIVE ESISTENTI

Le attività di coltura in serre fisse intensive, esistenti alla data d'adozione della presente normativa, possono ampliare la loro attività mediante intervento diretto accompagnato da piano d'insieme esteso a tutta la superficie aziendale, secondo i parametri stabiliti dal precedente punto. Nel caso detta attività sia insediata su fondi privi di edifici in muratura è riconosciuta la possibilità di costruire un edificio a servizio dell'attività con superficie utile totale pari a mq. 80, detto edificio dovrà essere realizzato secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. VII. 35 delle presenti norme;

Art. VII.28 Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo

In tutti gli ambiti agricoli è ammesso, previo ottenimento di atto autorizzativo se dovuto, la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo elencate di seguito:

- strade poderali ed interpoderali;
- escavazione di canali e di sistemi di deflusso delle acque;
- opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni: argini, muri di sostegno, gabbionate, drenaggi;
- forestazione e piantumazione di alberi di alto fusto, di siepi, di vegetazione spontanea a carattere non culturale.

La realizzazione, l'ampliamento ed il rifacimento d'infrastrutture di strade poderali o di canali deve avvenire riprendendo gli analoghi elementi lineari della morfologia del territorio (zone centuriate o di bonifica) e comunque deve essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale.

Art. VII.29 Attrezzature a raso per attività sportive e ricreative: laghetti per la pesca sportiva e maneggi scoperti

Negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è consentito ricavare a tutti i soggetti attuatori e solamente nell'ambito d'Unità Aziendali già edificate alla data d'adozione della presente normativa, le seguenti attrezzature sportive e ricreative anche aperte al pubblico:

- laghetti per la pesca sportiva;
- maneggi equestri scoperti.

Gli interventi edilizi e di modifica dei luoghi devono essere attuati mediante PUA, non soggetto alla pianificazione del POC, secondo i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta con un minimo di 3 ha.
- Superficie destinata alle attrezzature scoperte = 0,30 mq./mq. di S.A.F.
- D1 = mt. 20 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole grafiche del PSC;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua ml. 10;
- D6 = distanza da elettrodotti o linee elettriche aeree di qualsiasi tipo, delle zone di pubblica fruizione della struttura, ml. 50 o maggiori se previste nelle tavole grafiche del PSC;
- Parcheggi di pertinenza = 1 posto auto ogni due piazzole di pesca, nel caso di laghetti di pesca sportiva, 4 posti auto per ogni posto di stabulazione cavalli nel caso di maneggio scoperto. Nel caso di particolari manifestazioni da svolgersi presso la struttura dovranno essere allestiti, in via provvisoria sulle arre dell'U.A. o in aree agricole contermini, i posti auto necessari al soddisfacimento dello specifico bisogno. Per ambedue le attrezzature si dovranno inoltre prevedere stalli di soste per biciclette e motocicli pari al numero dei posti auto.

Gli spazi di servizio alle attrezzature quali magazzini, locali igienici, locali per la somministrazione di cibi e bevande, ecc. dovranno essere ricavati unicamente negli edifici esistenti dell'Insediamento Rurale, non sono pertanto consentite nuove costruzioni di qualunque genere con l'eccezione di pergolati, tende fisse o altri specifici delle attività consentite che dovranno essere sempre amovibili e di limitate dimensioni.

Il progetto dovrà interessare l'intera Unità Aziendale prevedendo:

- gli interventi edilizi sui singoli edifici così come consentiti dalle presenti norme;
- la sistemazione generale ed unitaria riguardante gli edifici, le aree scoperte, i parcheggi, i percorsi pedonali e carrai, gli arredi esterni e le attrezzature;
- la conservazione ed il recupero delle compagini arboree ed arbustive esistenti, nonché la conservazione ed il recupero di eventuali manufatti di interesse storico, culturale e/o testimoniale;
- la piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive su aree pari al 15% della Superficie Agricola Fondiaria dell'Unità Aziendale, con le modalità e con le indicazioni previste dagli art. VII.11 lettera b) e VII. 35 lettera v) delle presenti norme;
- le aree di parcheggio permanente richieste così come le corsie di accesso, dovranno essere realizzate con materiali permeabili ed adeguatamente alberate al fine di garantire la necessaria ombreggiatura agli spazi di sosta.

Art. VII.30 Le strutture specializzate: aziende esistenti atte alla lavorazione dei prodotti vitivinicoli

Le aziende esistenti dedite alla lavorazione dei prodotti vitivinicoli, comprendono quegli spazi ed annessi agricoli utilizzati da coloro che esercitano, all'atto d'adozione delle presenti norme e da più di cinque anni, l'attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e che sono regolarmente iscritti alla Camera di Commercio. All'interno dell'Insediamento Rurale e rispettando quanto è previsto dai singoli Casi di Intervento di cui ai precedenti articoli, è consentito, mediante intervento diretto, la ristrutturazione complessiva dell'insediamento nonché l'ampliamento sino al 20% delle Superfici Utili esistenti. L'eventuale ampliamento dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici riconoscibili dell'Insediamento Rurale eventualmente presenti
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi art.
- H = altezza massima mt. 7,50, con l'esclusione delle attrezzature tecnologiche quali silos ecc.
- Aree a parcheggi di pertinenza = 10mq./100mq. di Su.
- Aree a verde di pertinenza = 5% dell' Superficie fondiaria

Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità immobiliari saranno:

- locali adibiti alla lavorazione e alla trasformazione dell'uva e dei suoi sottoprodotti;
- locali adibiti al deposito o alla conservazione dei prodotti derivati;
- locali di servizio al personale;
- locali amministrativi;
- locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda;
- locali di civile abitazione formanti al massimo due unità immobiliari di mq. 150 di Su. ciascuna destinate al personale di custodia dell'azienda;
- locali di deposito in genere;
- locali tecnologici;
- locali adibiti alla trasformazione ed il reimpiego diretto dei sottoprodotti di lavorazione.

Nel progetto di ristrutturazione o ampliamento dovranno essere specificate le modalità e le attrezzature previste per il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue meteoriche e per quelle provenienti dal ciclo produttivo nonché degli altri eventuali inquinanti provenienti dal ciclo produttivo, prevedendo inoltre un piano di piantumazione di essenze arboree ad alto fusto e a rapido accrescimento a copertura e mascheramento dell'insediamento.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo s'intendono utilizzabili una sola volta.

Capo IV L'ABACO DEI MODELLI TIPOLOGICI E DEI PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Art. VII.31 I modelli tipologici di analisi

A tutti gli interventi edilizi sugli Insediamenti Rurali, sia di recupero del volume esistente che d'ampliamento, occorre anteporre una conoscenza oggettiva dei singoli edifici con presenza di tipologia. Tale conoscenza permette di individuare quello che storicamente è stato il processo aggregativo delle componenti architettoniche, costituendo un riferimento culturale da accettare come base orientativa per i futuri interventi.

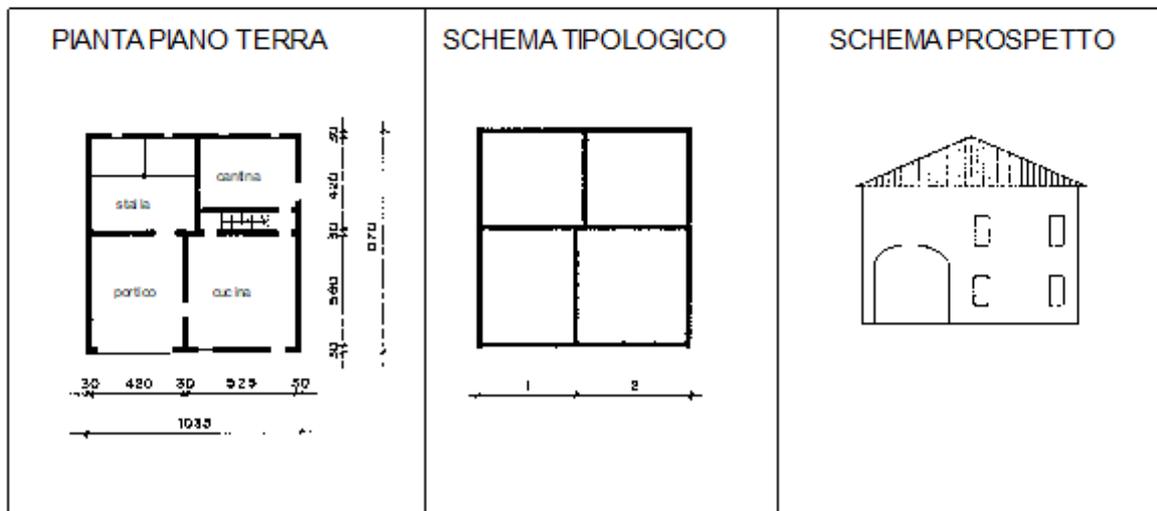
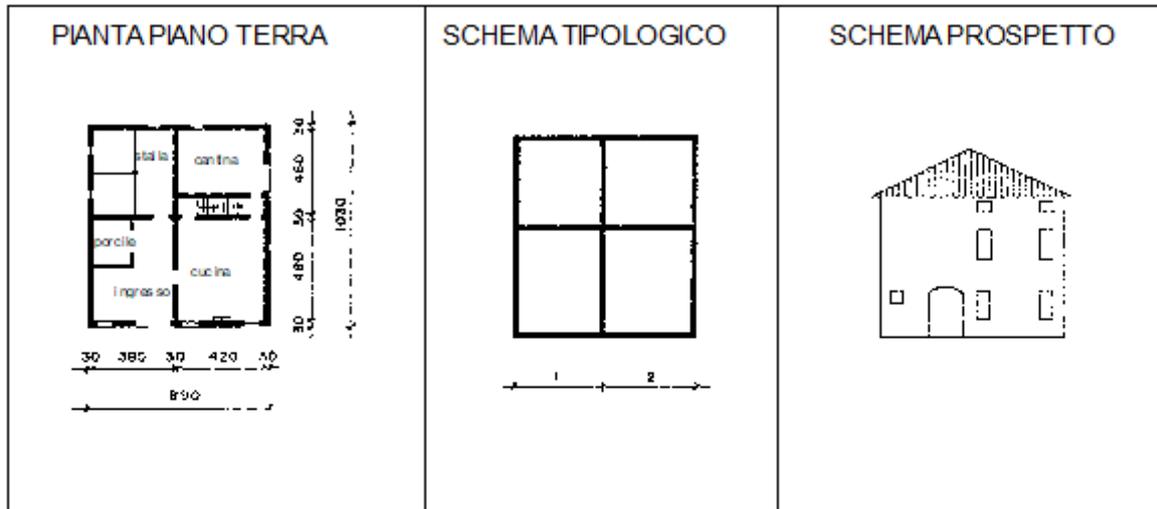
Le schede di seguito allegate costituiscono un'esemplificazione di individuazione tipologica e lettura morfologica di alcuni modelli storici. La scheda è costituita da tre parti. Nella prima è stata ridisegnata la tipologia ricavata da documenti d'archivio o da rilievi diretti. Nella seconda parte è messo in evidenza lo schema tipo-morfologico ricavato dalla precedente tipologia, mentre nella terza è stato messo in evidenza il probabile schema tipologico altimetrico relativo alla facciata principale: tali schemi serviranno come riferimento progettuale per gli interventi di recupero e di ampliamento in aderenza.

SCHEDE TIPO-MORFOLOGICHE

EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI

TIPOLOGIA "A"

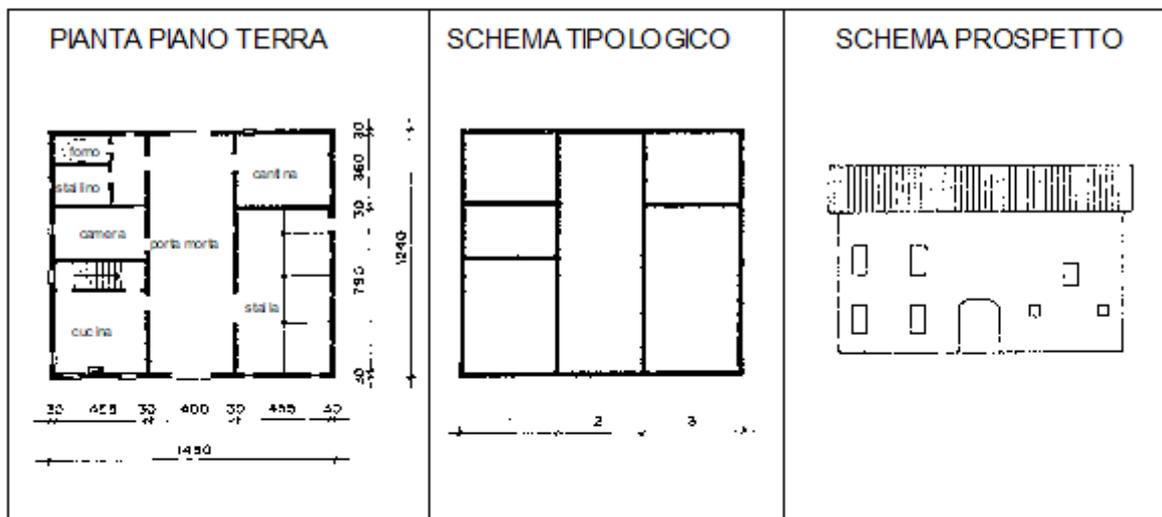
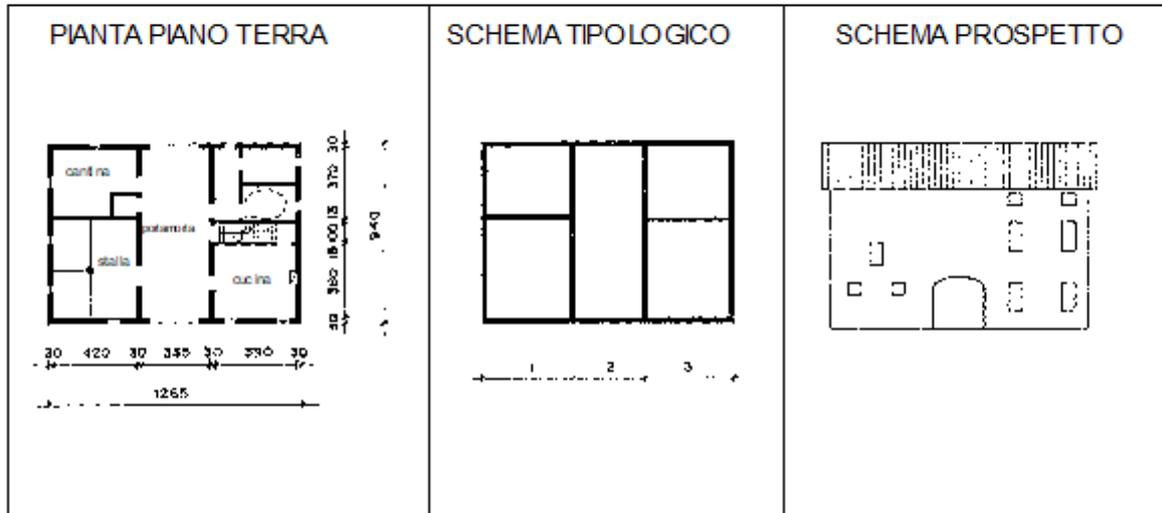
MODULI 2



EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI

TIPOLOGIA "A"

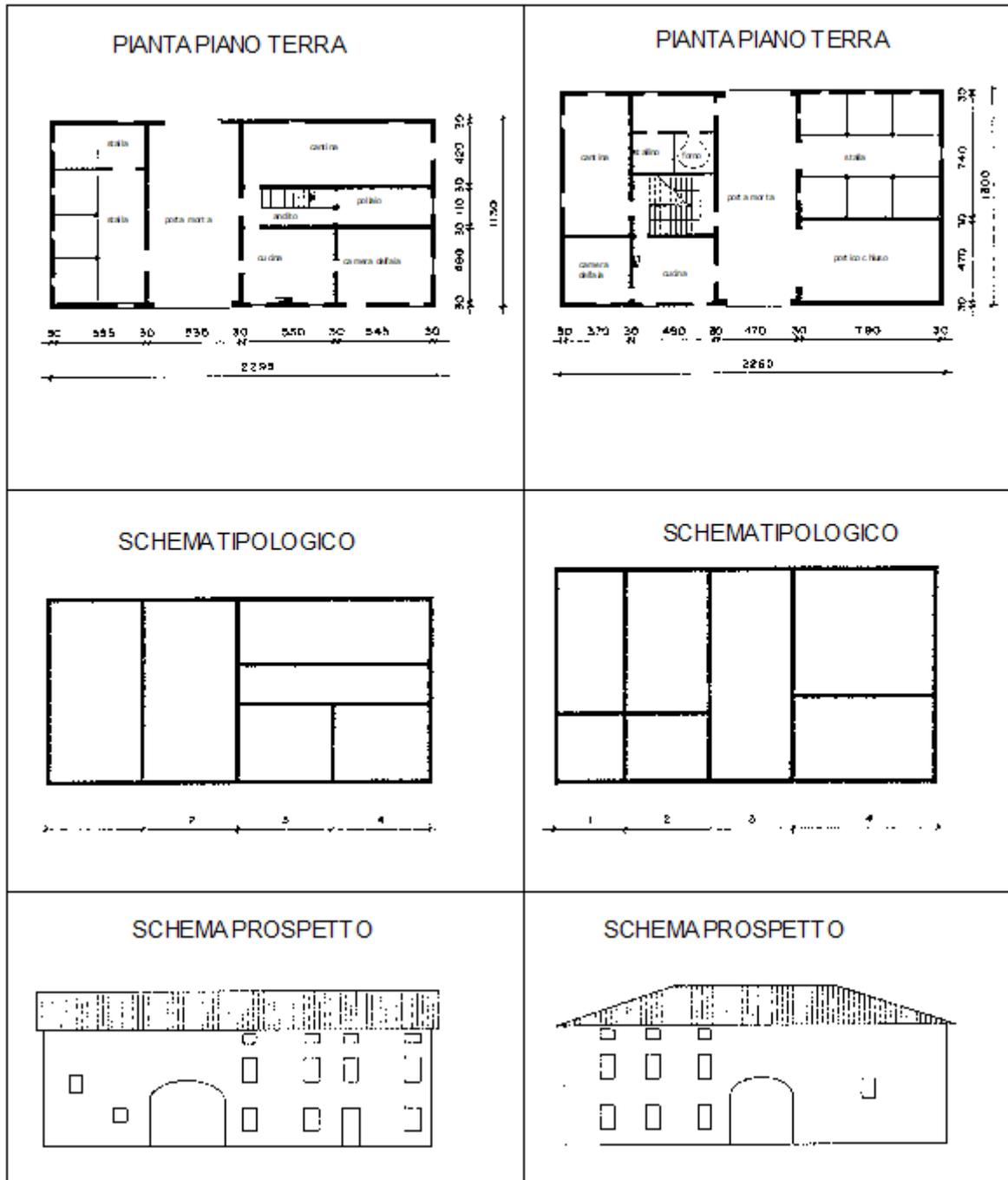
MODULI 3



EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI

TIPOLOGIA "A"

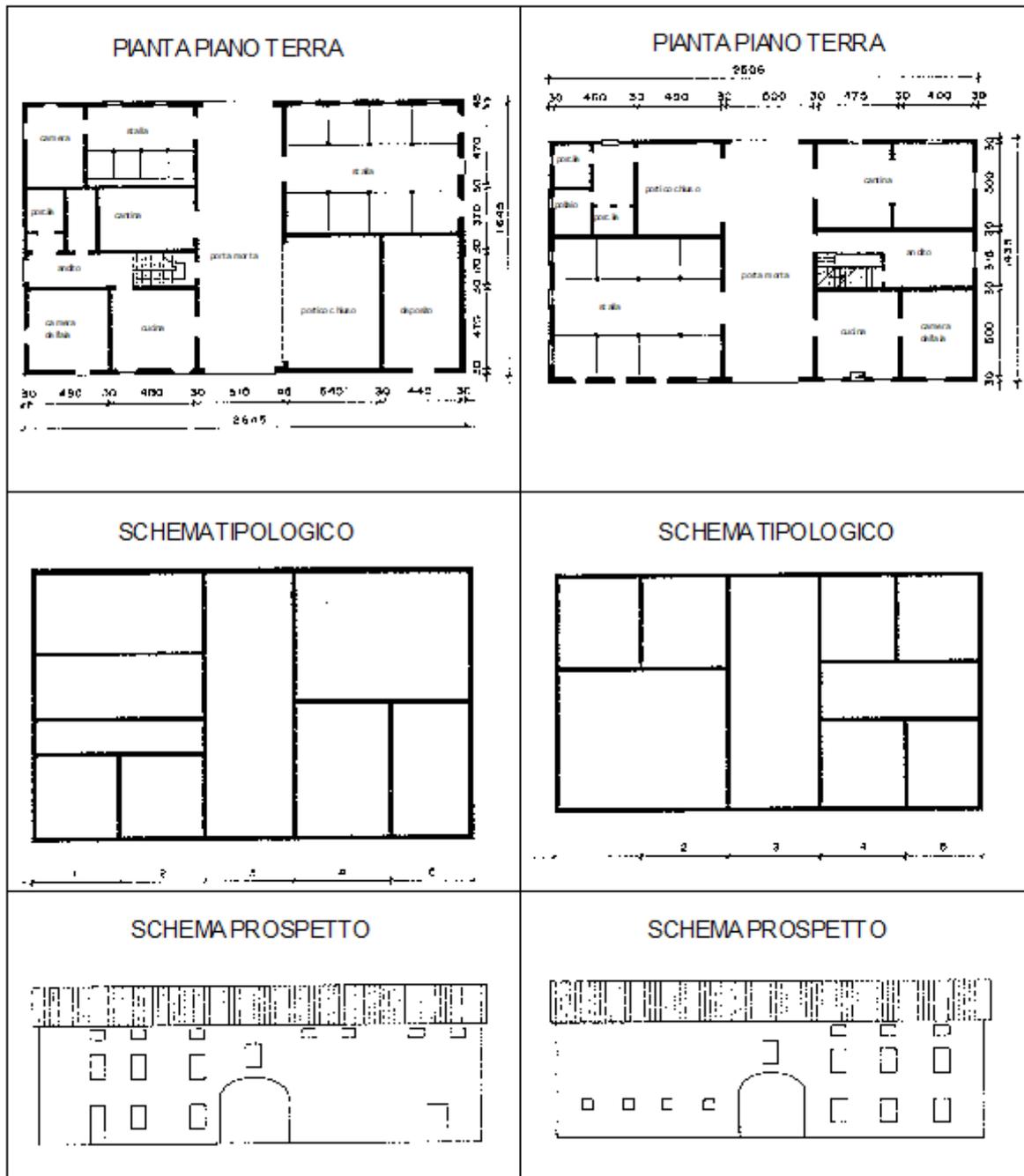
MODULI 4



EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI

TIPOLOGIA "A"

MODULI 5

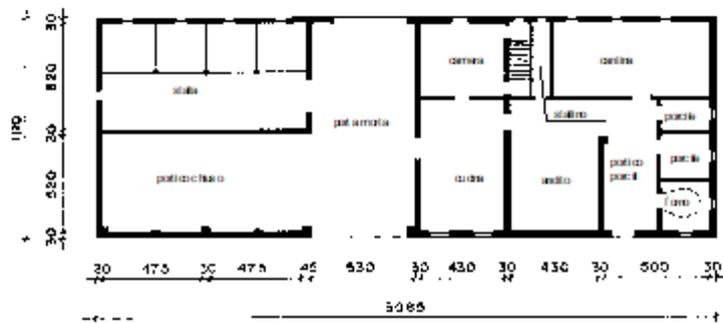


EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI CONTIGUI

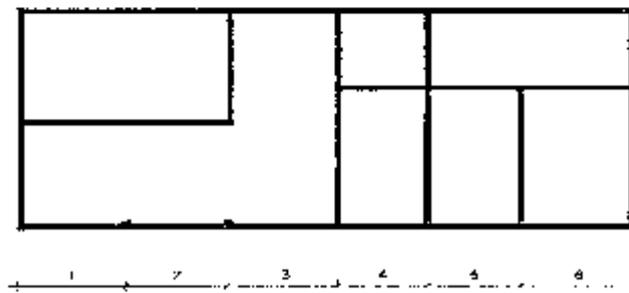
TIPOLOGIA "A"

MODULI 6

PIANTA PIANO TERRA



SCHEMA TIPOLOGICO



SCHEMA PROSPETTO

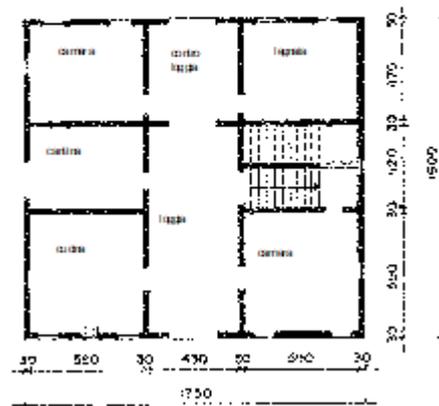


EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI SEPARATI

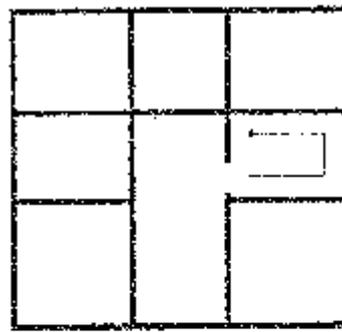
TIPOLOGIA "B"

EDIFICIO RESIDENZIALE

PIANTAPIANO TERRA



SCHEMA TIPOLOGICO



SCHEMA PROSPETTO



EDIFICI AD ELEMENTI FUNZIONALI SEPARATI

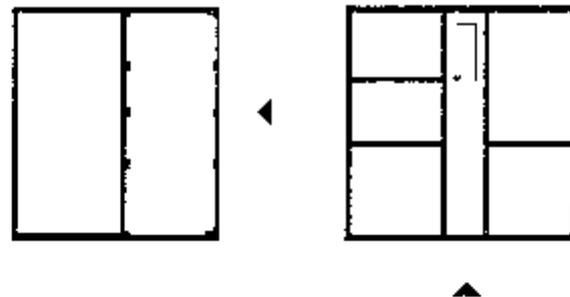
TIPOLOGIA "B"

EDIFICIO RESIDENZIALE E STALLA

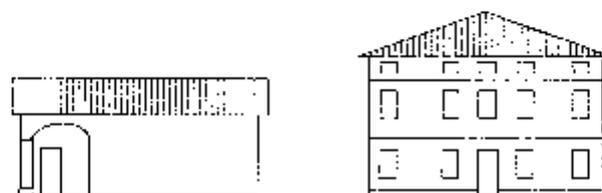
PIANTA PIANO TERRA



SCHEMA TIPOLOGICO



SCHEMA PROSPETTO



Art. VII.32 I modelli tipologici di riferimento progettuale per il riuso del volume esistente

MODELLI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE PER IL RIUSO DEL VOLUME ESISTENTE DELLE TIPOLOGIE "A"

SCHEMA ALTIMETRICO DI PROGETTO MODULI 5

LEGENDA:

- Aperture originarie.
- Aperture di progetto.
- Intervento sul portico o porta morta.

SCHEMA ALTIMETRICO DI PROGETTO MODULI 6

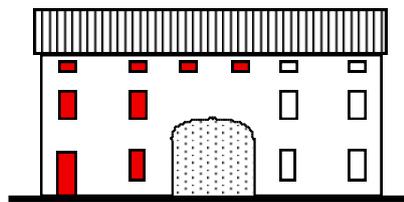
LEGENDA:

- Aperture originarie.
- Aperture di progetto.
- Intervento sul portico o porta morta.

MODELLI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE PER IL RIUSO DEL VOLUME ESISTENTE DELLE TIPOLOGIE "A"

SCHEMA ALTIMETRICO DI PROGETTO

MODULI 3

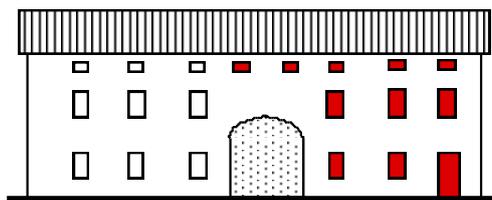


LEGENDA:

-  Aperture originarie.
-  Aperture di progetto.
-  Intervento sul portico o porta morta.

SCHEMA ALTIMETRICO DI PROGETTO

MODULI 4



LEGENDA:

-  Aperture originarie.
-  Aperture di progetto.
-  Intervento sul portico o porta morta.

Art. VII.33 I modelli tipologici di riferimento progettuale per l'ampliamento del volume esistente

Per gli Operatori Agricoli Qualificati, così come definiti dall'art. VII.8 della presente normativa, sono ammessi ampliamenti agli edifici con tipologia di tipo "A" ad elementi funzionali contigui, formati da un massimo di 4 Moduli così come definiti dall'art. VII. 31 delle presenti norme. L'ampliamento avverrà nei seguenti modi e seguendo gli schemi allegati.

TIPOLOGIE A DUE O TRE MODULI

È ammessa la scelta indifferenziata di una delle tre possibilità:

- Modulo abitazione: mt. 5
- Modulo loggia: mt. 2,5
- Modulo composto abitazione + loggia: mt. 7,5.

L'ampliamento deve avvenire rispettando i seguenti parametri:

- il mantenimento della quota di gronda e di colmo esistenti;
- il modulo prescelto dovrà essere realizzato con la stessa profondità dell'edificio esistente;
- le dimensioni dei moduli vengono conteggiate considerando lo spessore di metà muro di quello esistente ed in aderenza e lo spessore totale per quello esterno di nuova costruzione.

TIPOLOGIE A QUATTRO MODULI

È ammesso l'ampliamento nel seguente modo:

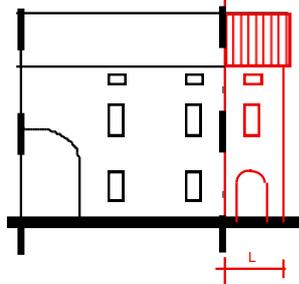
- Modulo loggia: mt. 2,5

L'ampliamento deve avvenire rispettando i seguenti parametri:

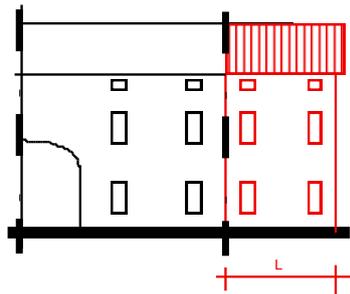
- il mantenimento della quota di gronda e di colmo esistenti;
- il modulo prescelto dovrà essere realizzato con la stessa profondità dell'edificio esistente;
- le dimensioni dei moduli vengono conteggiate considerando lo spessore di metà muro di quello esistente ed in aderenza e lo spessore totale per quello esterno di nuova costruzione.

MODELLI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE
 AMPLIAMENTO PER MODULI TIPOLOGIE AD ELEMENTI
 FUNZIONALI CONTIGUI (A) ART. 3.5.1 lettera a.2

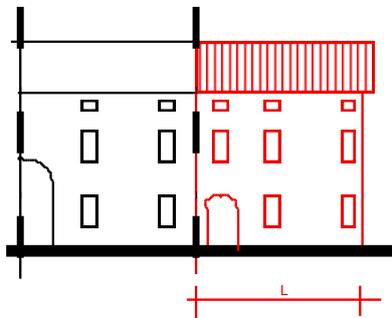
AMPLIAMENTO CON MODULO LOGGIA : L = ML. 2,50



AMPLIAMENTO CON MODULO ABITAZIONE : L = ML. 4,50/5,00



AMPLIAMENTO CON MODULO LOGGIA + ABITAZIONE : L = ML. 7,50



LEGENDA:

 Edificio esistente.

 Parte in ampliamento

Art. VII.34 I modelli planimetrici di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione

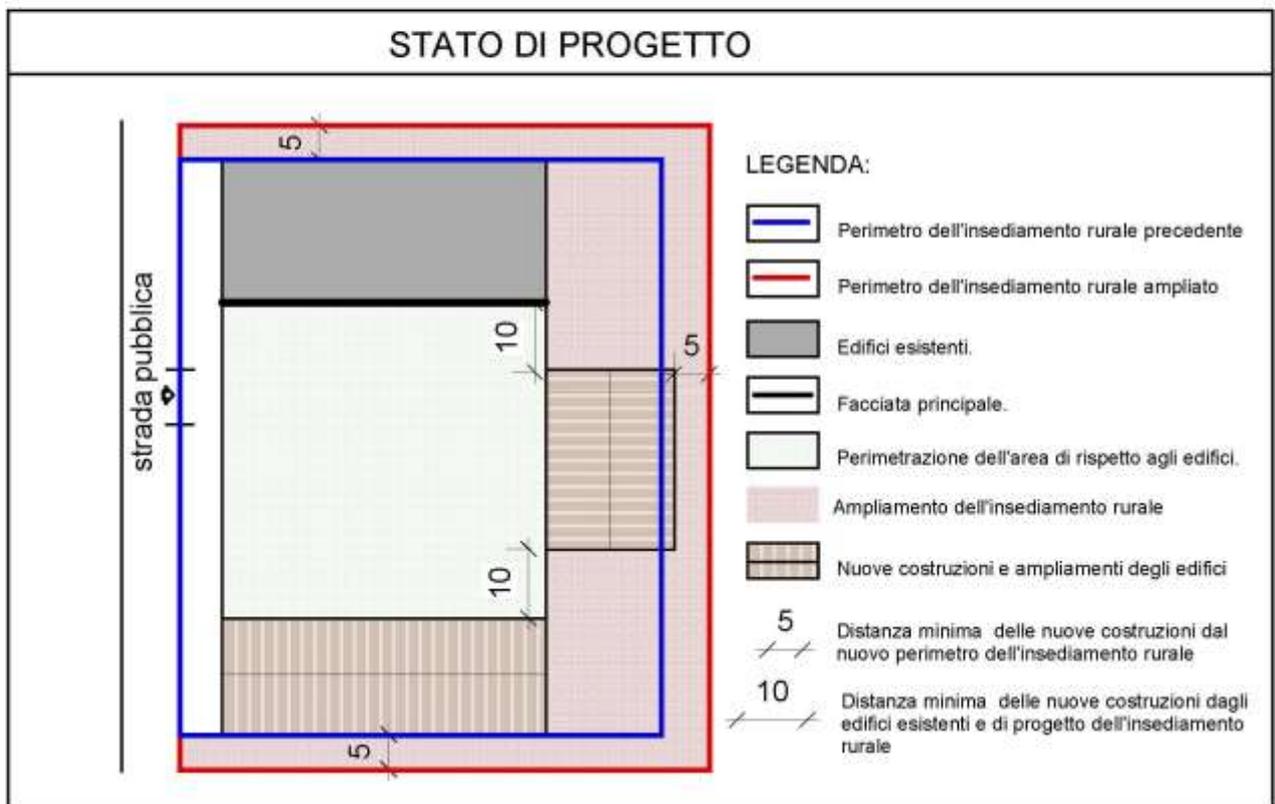
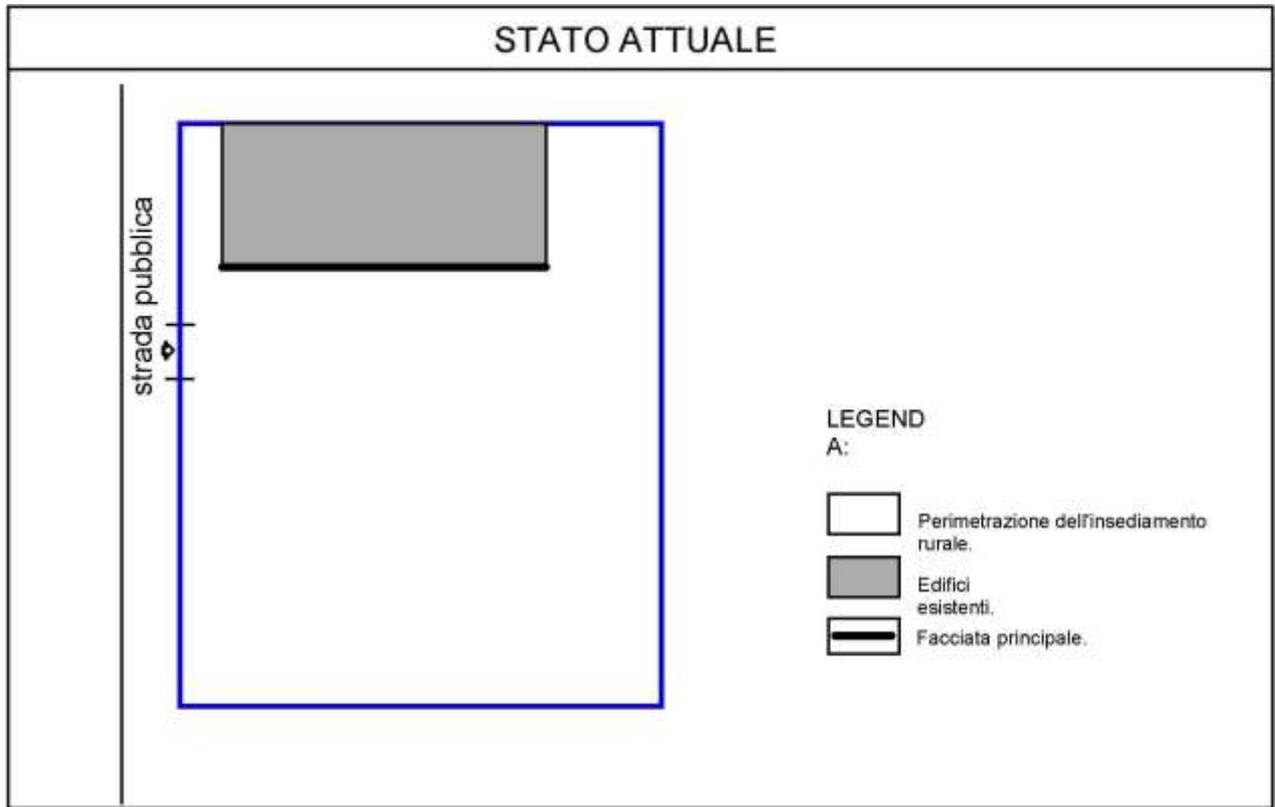
Gli Insediamenti Rurali presenti in zona agricola sono considerati non come elementi urbanisticamente finiti, ma come prodotto di aggregazioni successive che, nel corso del tempo, hanno assunto, in molti casi, la configurazione di insediamento “a corte”.

Tale modificazione diacronica costituisce un riferimento culturale per la collocazione di nuovi corpi di fabbrica o ampliamenti di quelli già esistenti.

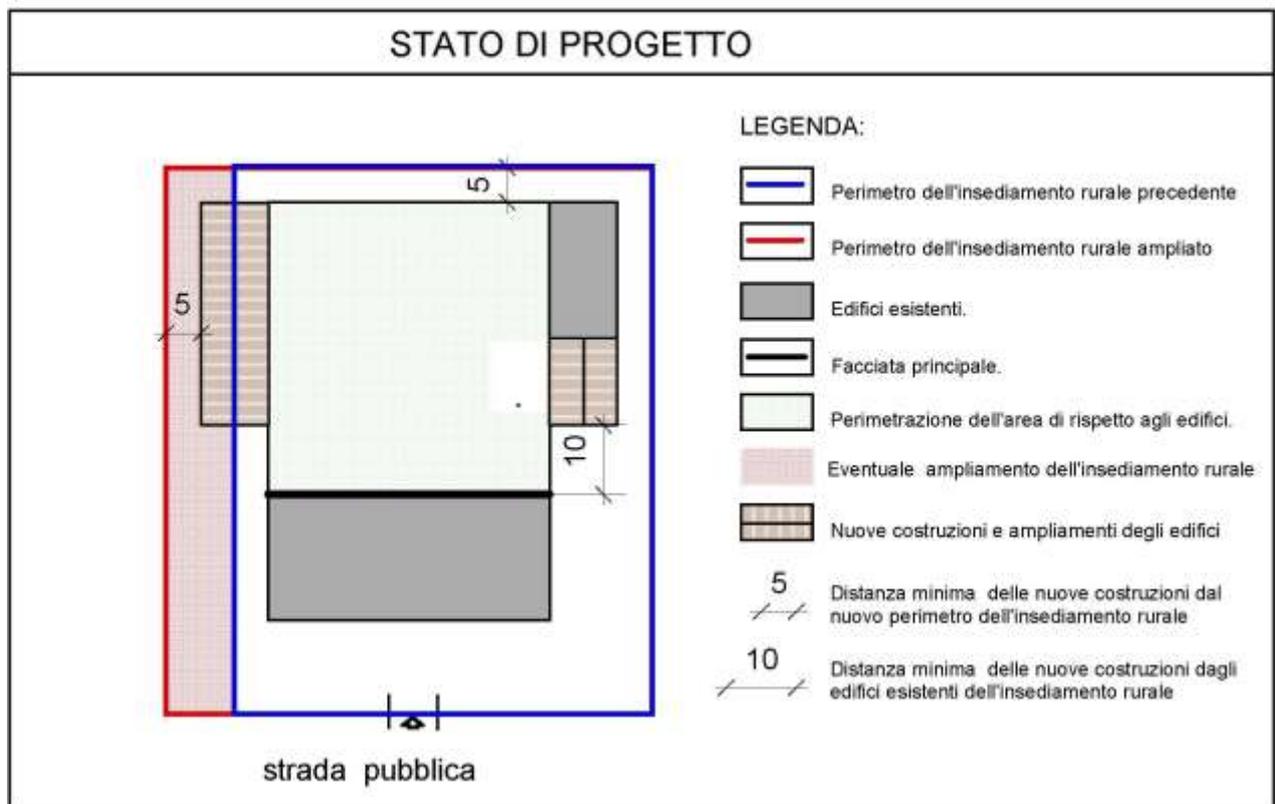
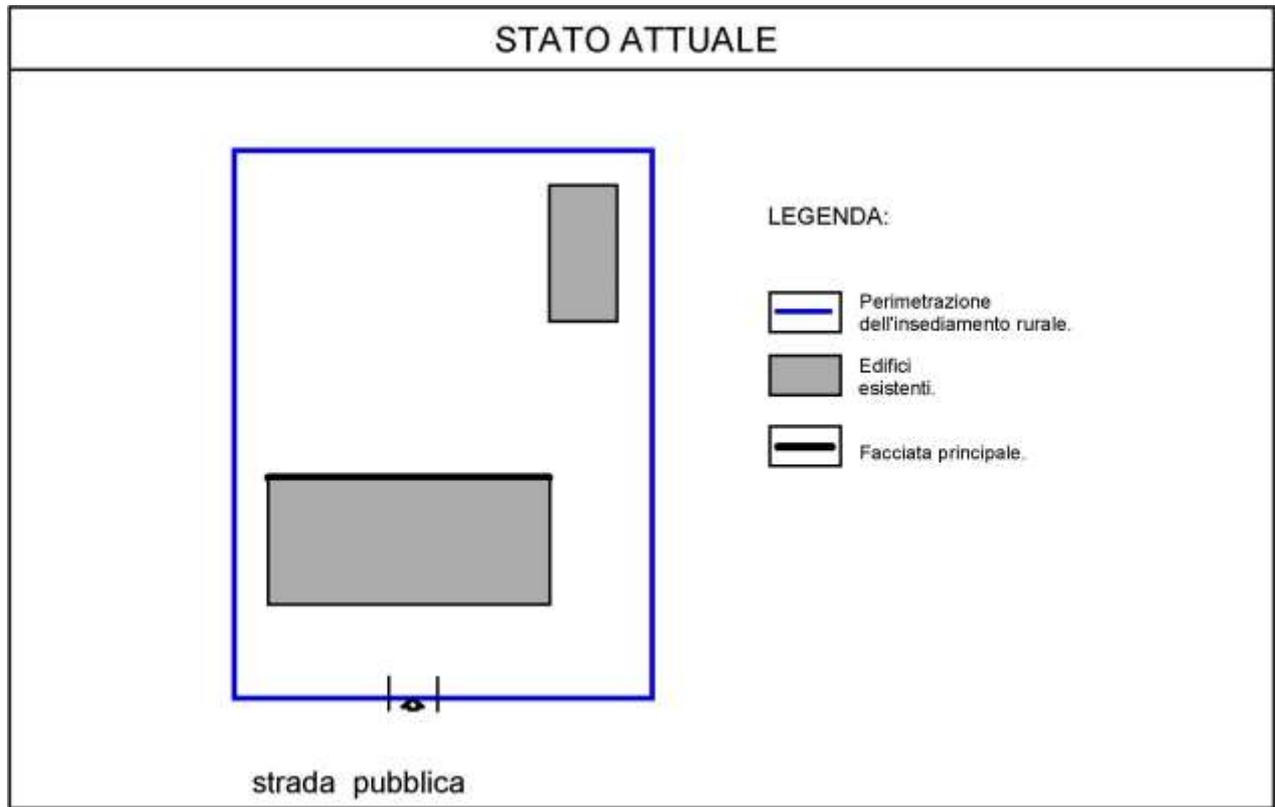
Ritenendo assai riduttivo rispetto alla casistica presente sul territorio codificare un metodo progettuale a cui attenersi rigidamente, si riporta qui di seguito una casistica esemplificativa, più ricorrente e significativa con l'indicazione di possibili ampliamenti.

Tali schemi planimetrici svolgeranno una funzione orientativa per la progettazione.

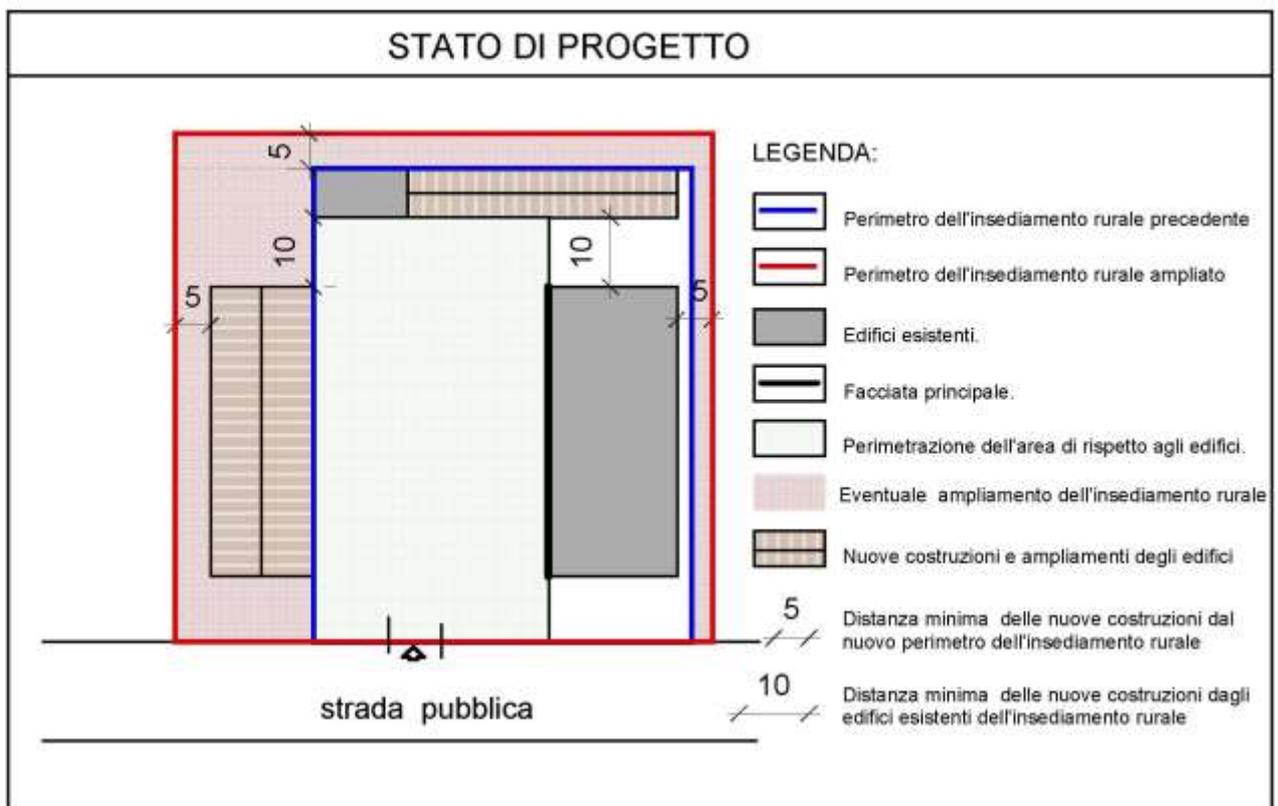
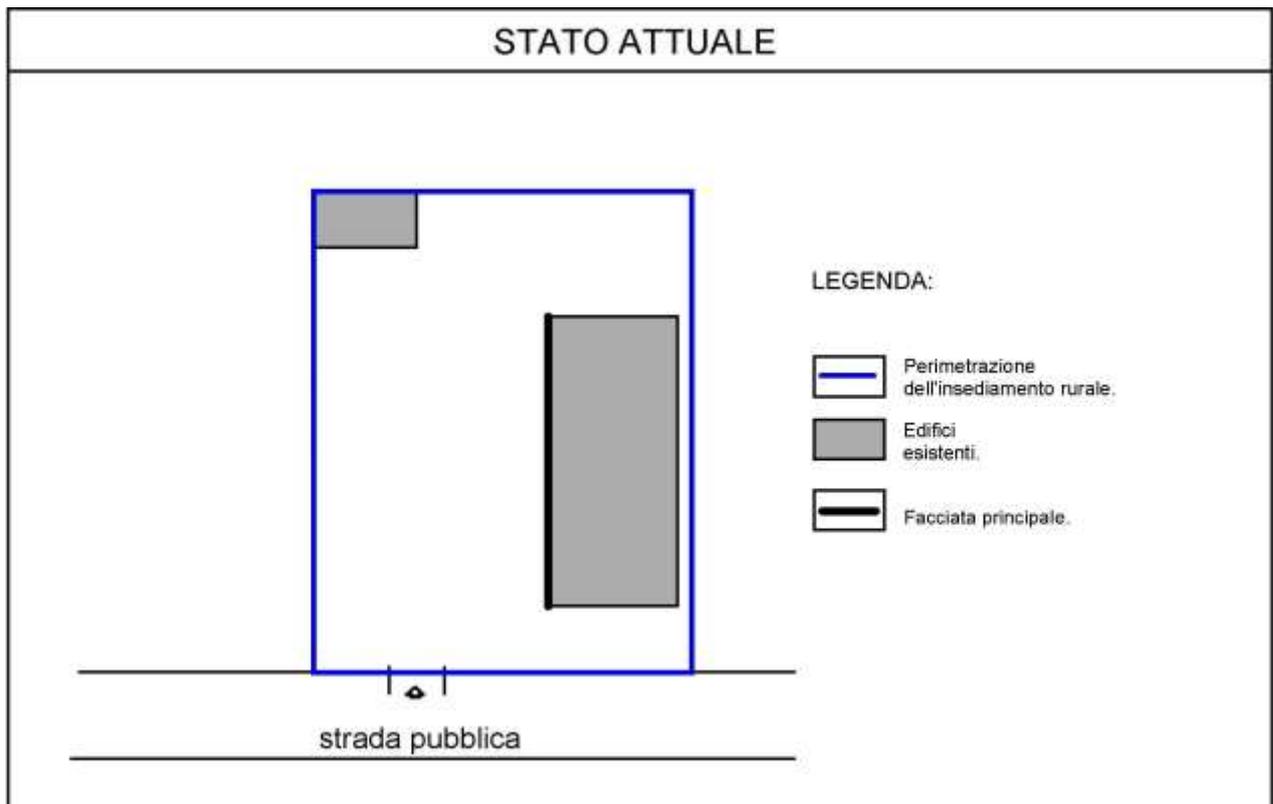
MODELLI PLANIMETRICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE
PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO



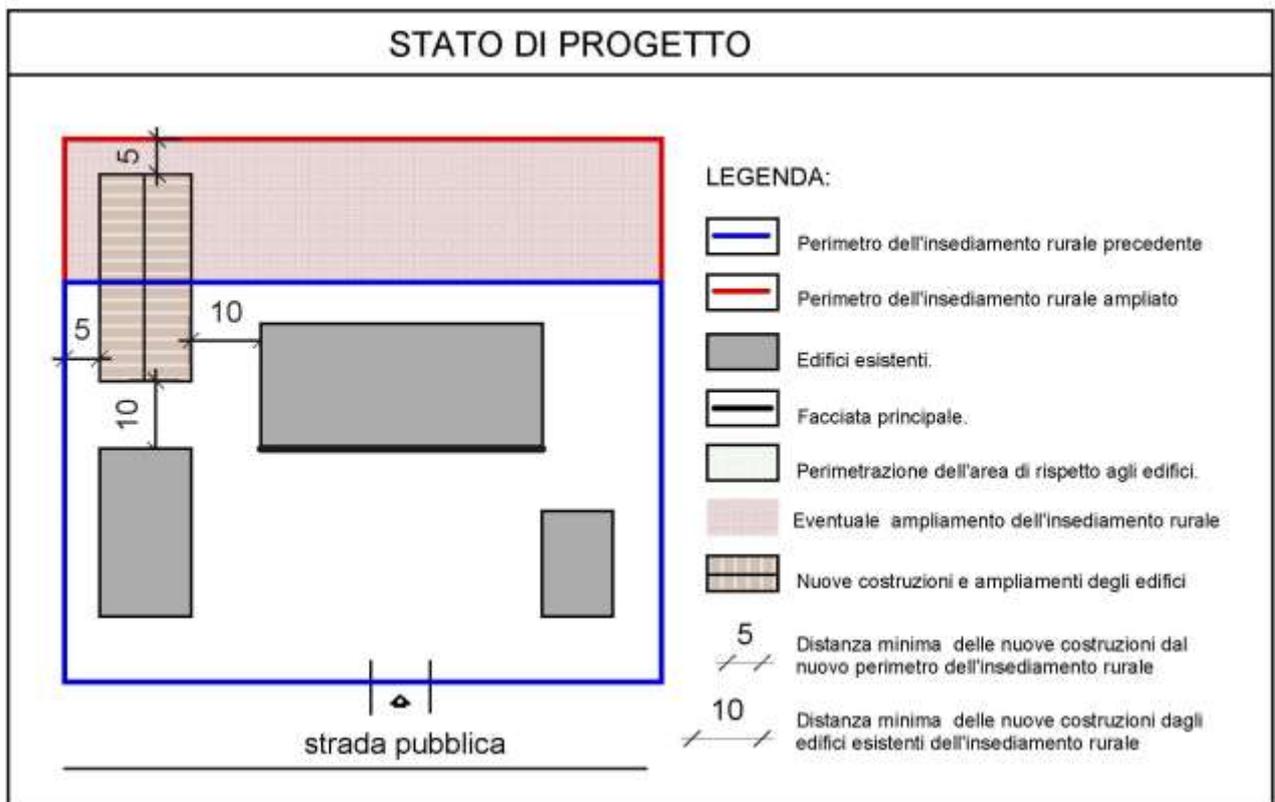
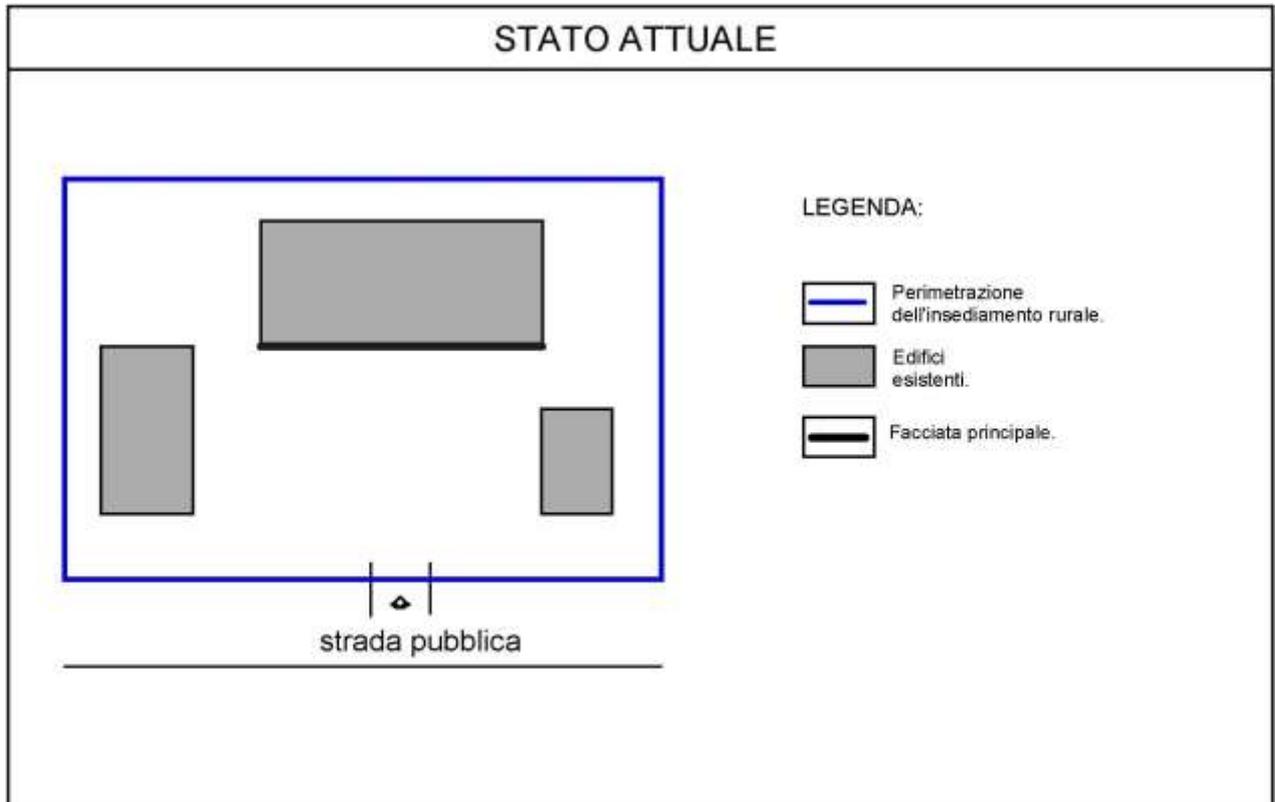
MODELLI PLANIMETRICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE
PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO



MODELLI PLANIMETRICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE
PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO



MODELLI PLANIMETRICI DI RIFERIMENTO PROGETTUALE
PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO



Art. VII.35 L'abaco dei particolari costruttivi di riferimento progettuale

Si riporta di seguito l'elenco dei particolari e delle norme costruttive da osservarsi per gli interventi sugli edifici sia esistenti che di nuova costruzione così come previsti dai Casi di Intervento degli articoli precedenti.

A. - Sistemazione planimetrica

I nuovi edifici saranno collocati secondo quanto previsto dal Piano d'Insieme così come definito dalle presenti norme. Non sono consentiti movimenti di terra tali da creare sopralzi o collinette di contorno agli edifici esistenti o di nuova costruzione, se non per quanto previsto nelle zone a difficoltoso drenaggio dal PSC.

B. - Aree verdi

I parchi, o i residui di parco ed ogni altro sistema vegetazionale devono essere tutelati, valorizzati ed adeguatamente conservati. Le nuove piantumazioni saranno realizzate scegliendo prevalentemente essenze autoctone o naturalizzate del territorio rurale padano e/o in conformità alle essenze già presenti nell'area.

C. - Area cortiliva

Le pavimentazioni di spazi aperti di rispetto agli edifici dell'Insediamento Rurale, quali i cortili, le aie, i marciapiedi, i porticati, gli androni devono essere conservate o ripristinate. Le nuove pavimentazioni saranno realizzate con soluzioni in uso nella tradizione locale: in cotto, in ciottolo, in pietra e non potranno rendere impermeabile più del 10% della estensione dell'area dell'Insediamento Rurale. Per particolari realtà produttive aziendali l'Amm.ne Com.le potrà concedere deroga al parametro di cui sopra su motivata richiesta. Dette aree dovranno essere mantenute nella loro conformazione unitaria e non potranno essere frazionate da siepi e recinzioni.

D. - Recinzioni e Accessi

Sono consentite chiusure e recinzioni solamente a perimetro degli Insediamenti Rurali così come definiti delle presenti norme e con reti metalliche sostenute da paletti in ferro o in legno senza alcun cordolo di fondazione. Sul perimetro stradale di dette chiusure, occorre provvedere all'impianto di siepi verdi arbustive e/o al completamento di filari alberati eventualmente esistenti. Il progetto di recinzione deve prevedere, il mantenimento degli accessi esistenti caratterizzati da manufatti con significative caratteristiche costruttive o di pregio ambientale, nel caso di formazione di nuovo accesso questo dovrà essere organicamente inserito e per forme e per materiali alle caratteristiche della zona agricola. Le nuove recinzioni e i nuovi manufatti d'accesso all'insediamento rurale dovranno rispettare le specifiche norme previste dal vigente Codice della strada.

Nelle stesse zone l'impianto di accesso dovrà essere composto da due colonne, a sostegno del cancello carraio, con altezza massima di ml. 2,50. Eventuali altre colonne e cancelli pedonali saranno realizzate esclusivamente in ferro.

Le ali di delimitazione dell'accesso dovranno essere realizzate con una altezza massima di cm 12 rispetto al colmo stradale.

Nel caso di insediamento rurale dotato di ponte di accesso al fondo oltre a quello di accesso all'insediamento, o nel caso di terreni ineditati, la chiusura del ponte di accesso può avvenire esclusivamente con sbarre o catene sorrette da pilastri in ferro; sono esclusi impianti di accesso con pilastri in muratura, da riservare al solo accesso all'insediamento rurale.

Non sono consentite coperture sugli ingressi se non esistenti e/o opportunamente documentate.

I cancelli di ingresso carraio su strade pubbliche devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, fuori dalla sede stradale.

Nei casi nei quali ricorrano particolari esigenze di conservazione di strutture, condizioni e situazioni esistenti, si deve ricorrere all'apertura meccanizzata dei cancelli con comando a distanza.

E. - Strutture verticali portanti

I consolidamenti, i ripristini e i tamponamenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche delle strutture tipologiche originarie.

F. - Archi e volte

I consolidamenti e i ripristini devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie anche con materiali non tradizionali.

G. - Scale

I consolidamenti, i ripristini e le sostituzioni previsti rispettivamente dai Casi d'Intervento di cui ai precedenti articoli avverranno nel rispetto dell'impianto morfologico e strutturale esistente anche con materiali non tradizionali.

H. - Coperture e manti di copertura

I consolidamenti, i ripristini e le sostituzioni delle coperture esistenti sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e strutturali esistenti. Non sono ammessi corpi tecnici che emergano al di sopra della falda della copertura. Eventuali nuove aperture in falda quali i lucernari sono ammessi solo nella dimensione minima necessaria all'accessibilità del tetto. Non sono ammessi terrazzi in falda. Nelle nuove costruzioni le coperture saranno a gronda costante e a falde non sfalsate con pendenza dal 30 al 40%, e manto di copertura in coppi.

È inoltre prescritto l'utilizzo o la conservazione dei manti di copertura in coppi o tegole sugli edifici esistenti e di progetto in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

I. - Cornicioni e pluviali

È prescritta la conservazione ed il ripristino dei cornicioni esistenti così come previsto dai singoli Casi d'Intervento. In caso di rifacimento o ampliamento, il nuovo cornicione dovrà rispettare le caratteristiche formali di quello originario ed essere realizzato con tecniche e materiali appropriati. Grondaie e pluviali devono essere di norma a sezione tonda, in lamiera preverniciata color testa di moro, o in rame e dovranno essere di forme e dimensioni coerenti con le caratteristiche formali dell'edificio.

L. - Aperture

Le dimensioni delle finestre, anche nei nuovi interventi, dovranno mantenere i rapporti dimensionali tradizionali. Le aperture finestrate degli edifici di nuova costruzione, così come previsto dai singoli Casi d'Intervento, saranno disposte con partiture simmetriche, allineate per piano e avranno scuri in legno ad ante.

Le nuove aperture sui fronti principali degli edifici con presenza di tipologia, avverranno con le dimensioni e le caratteristiche di quelle esistenti. Le finestre dovranno avere bancale in cotto o in cemento intonacato e potranno avere, se già presenti nell'edificio, cornici disegnate o a rilievo delle medesime caratteristiche di quelle presenti.

Le aperture finestrate degli ampliamenti di edifici, così come previsto dai singoli Casi di Intervento, si doteranno del tipo di infisso uguale a quelli già esistenti.

Ogni altra apertura, porte, portoni, ecc. dovrà osservare i medesimi criteri previsti per le finestre.

M. - Aperture di accesso

Le grandi aperture d'accesso all'organismo edilizio dovranno essere ad arco a tutto sesto, a sesto ribassato o a tre centri, o a piattabanda, in conformità alle caratteristiche formali del tipo edilizio su cui si opera o in analogia ad interventi già storicizzati sul medesimo tipo edilizio.

N. - Pensiline, tettoie e porticati

In tutti i casi d'intervento su edifici esistenti riconoscibili non è consentita la nuova costruzione di pensiline, tettoie o porticati. Nel caso questi elementi fossero già presenti, potranno essere conservati solo ed esclusivamente se facenti parte organica del tipo edilizio o se possono a questo essere ricondotti per forme materiali e tipologie, anche mediante la demolizione e ricostruzione.

O.- Paramenti esterni ed intonaci

I paramenti esterni devono essere trattati con intonaco civile liscio di tipo tradizionale, preferibilmente a base di calce aerea o idraulica, salvo eventuali zoccolature in cemento rustico o in pietra tradizionale, sono consentiti pure intonaci deumidificanti a base di calce.

Il mattone a vista è ammesso solo per gli edifici che originariamente presentavano questo tipo di paramento, o che abbiano storicizzato questo loro aspetto; non sono ammessi generalmente rivestimenti se non quelli originariamente preesistenti.

P. - Tinteggiature esterne

Le tinteggiature degli intonaci devono essere effettuate con pitture di tipo tradizionale. Sono escluse pitture di tipo sintetico lavabili con superficie lucida e/o a rilievo e al quarzo. I colori da usarsi nei paramenti e serramenti esterni devono essere quelli dell'ambiente tradizionale e saranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. Le tecniche di pittura consentite sono i tinteggi ad affresco, i tinteggi a base di calce con opportuni fissaggi e quelli a base di silicati minerali. Quando esistono tracce dei colori originari sia di fondo che di particolari di rilievo quali cornici, cornicioni, lesene, finte-finestre ecc. andranno riadottati.

Q. - Comignoli

Sono da realizzare nelle forme tradizionali con la cura di scegliere detti comignoli in sintonia col tipo edilizio su cui si opera. Ad esempio non sarà ammessa la costruzione di camini prefabbricati in blocchi di cemento su edifici tipologicamente riconoscibili, così come non dovrà essere proposto un camino di tipo rustico su edifici di tipo novecentesco ove sarà preferibile l'installazione di comignoli in cotto, più consoni all'edificio stesso.

R. - Balconi

È esclusa la nuova costruzione qualsiasi tipo di balcone, anche in falda. Se preesistente detto elemento potrà essere mantenuto solo se in sintonia col tipo edilizio su cui si opera ad esempio balconcini su porta della loggia della casa padronale o balconi facenti parte organica del tipo novecentesco.

S. - Elementi in ferro

le inferriate, ringhiere, cancelli ecc. di pregio devono essere conservati e ripristinati. Il tinteggio dovrà avvenire con colori tradizionali e concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. La loro riproposizione o sostituzione dovrà avvenire con elementi di disegno e foggia simili agli esistenti o cooptati da quelli prevalenti in zona e afferenti il medesimo tipo edilizio.

T. - Elementi decorativi vari

Gli elementi decorativi che caratterizzano le parti esterne dell'edificio devono essere conservati e restaurati. In particolare occorre conservare: lapidi, edicole, statue o statuette votive, numeri civici in porcellana smaltata o in cotto, meridiane, pietre con datazione, fontane, modanature in cotto, iscrizioni, mensole decorate, finte lesene e cornici disegnate, iscrizioni e vecchi toponimi riportati solo a tinteggio o in qualsiasi altra forma.

U. - Gli edifici in struttura prefabbricata o "hangar"

Gli edifici di nuova costruzione realizzati con strutture prefabbricate con impiego di materiali da costruzione quali il calcestruzzo, l'acciaio, il cemento armato saranno eseguiti nel rispetto dei seguenti elementi:

- realizzazione accurata dei dettagli costruttivi dei prospetti esterni;
- disegno della tessitura muraria esterna, con particolare attenzione al rapporto formale fra pareti e strutture portanti, alla dimensione ed al posizionamento delle aperture;
- tinteggio dei prospetti esterni e di ogni loro elemento (cornicioni, cornici, pilastri, infissi, grondaie, elementi in ferro ecc.) compresi quelli privi di intonaco, quali i pannelli prefabbricati e le murature in blocchi di argilla espansa. La scelta del colore sarà concordata con l'Ufficio tecnico comunale e comunque rifletterà le dominanti cromatiche dell'ambiente locale;
- i tetti dovranno avere la pendenza tipica delle strutture tradizionali e i manti di copertura dovranno essere possibilmente in laterizio, in alternativa a questo sono consentiti manti di copertura in tegole di cemento o lastre ondulate colorate all'impasto.

È inoltre fatto divieto di installare box prefabbricati in lamiera di ferro o di cemento, in quanto queste modeste costruzioni possono essere meglio risolte con l'uso di materiali tradizionali quali il laterizio.

E' consentita e preferibile l'installazione di strutture metalliche ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, per le quali il richiedente si impegna con atto unilaterale d'obbligo, per sé o per altri aventi causa, allo smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso dopo 10 anni dalla loro installazione, rinnovabili di altri 10 su parere della pubblica amministrazione, siano smantellate.

Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata.

Dette installazioni, così come gli edifici realizzati in struttura prefabbricata dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

Ai fini edilizi ed urbanistici dette strutture ad hangar saranno equiparate a tutti gli effetti agli edifici tradizionali e dovranno perciò rispondere a tutti i parametri edilizi ed urbanistici di zona, considerata la loro precarietà non saranno soggette ad oneri”

V. - Criteri progettuali per l'impianto di nuove essenze arboree ed arbustive

Il nuovo impianto di essenze arboree e/o arbustive dovrà ispirarsi alla più accurata progettazione ambientale in relazione soprattutto alle preesistenze sul fondo in oggetto o sulle aree confinanti e sarà eseguito nel rispetto dei seguenti elementi:

- privilegiare i criteri di sviluppo dei sistemi arborei presenti, quali filari, bordure o siepi prevedendo il loro equilibrato incremento;
- ispirarsi alle preesistenze storiche del territorio alberato presente nelle nostre zone, quali parchi padronali, piantate alberate, filari arborei od arbustivi ecc.;
- escludere gli impianti arborei o arbustivi monospecifici con finalità economiche quali vigneti, pioppeti, frutteti ecc.;
- formare filari, macchie, bordure o siepi lungo il perimetro stradale, di canali o in confine con altri fondi.

Il numero delle piante da porre a dimora, é determinato in relazione allo sviluppo definitivo della chioma e alla quantità di spazio che la stessa richiederà proiettata a terra.

Di seguito si fornisce una lista indicativa e non esaustiva delle essenze autoctone o naturalizzate ed i metri quadrati di ingombro di ogni essenza da calcolare al fine della determinazione delle aree di nuovo impianto richieste a fronte dell'intervento edilizio, per altre specie arboree o arbustive non comprese si opererà con criteri di analogia.

| <u>Lista delle essenze arboree</u> | <u>sviluppo definitivo</u> |
|--|----------------------------|
| <u>autoctone o naturalizzate</u> | <u>della chioma in mq.</u> |
| Acer campestre (acero campestre) | 60 |
| Alnus glutinosa (ontano) | 60 |
| Celtis australis (bagolaro) | 80 |
| Carpinus betulus (carpino bianco) | 60 |
| Cercis siliquastrum (albero di giuda) | 60 |
| Fraxinus oxycarpa (frassino meridionale) | 60 |
| Fraxinus ornus (orniello) | 60 |
| Fraxinus excelsior (frassino comune) | 80 |

| | |
|--|----|
| Juglans regia (noce nostrano) | 60 |
| Malus sylvestris (melo selvatico) | 30 |
| Morus alba (gelso bianco) | 60 |
| Morus nigra (gelso nero) | 60 |
| Pyrus pyraeaster (pero selvatico) | 30 |
| Populus tremula (pioppo tremulo) | 60 |
| Prunus avium (ciliegio) | 60 |
| Populus alba (pioppo bianco) | 80 |
| Populus candensisi (pioppo ibrido) | 80 |
| Populus nigra (pioppo nero) | 80 |
| Populus nigra var. italica (pioppo cipressino) | 30 |
| Quercus pedunculata (farnia) | 80 |
| Quercus petraea (rovere) | 80 |
| Quercus pubescens (roverella) | 60 |
| Sorbus domestica (sorbo domestico) | 30 |
| Salix alba (salice bianco) | 60 |
| Salix babilonica (salice piangente) | 60 |
| Ulmus campestris (olmo campestre) | 60 |
| Ulmus minor (olmo minore) | 60 |
| Ulmus pumilia (olmo siberiano) | 60 |
| Tilia platyphyllos (tiglio) | 80 |
| Alberi da frutto | 30 |

Lista delle essenze arbustivesviluppo definitivoperimetrali e da macchiain mq. per ml. di siepe

| | |
|--|----|
| Acer campestre (acero campestre) | 10 |
| Buxus sempervirens (Bosso) | 10 |
| Carpinus betulus (carpino bianco) | 10 |
| Colutea arborescens (Vesicaria) | 10 |
| Cornus mas (corniolo) | 10 |
| Cornus sanguinea (sanguinello) | 10 |
| Corylus avellana (nocciolo) | 10 |
| Evonymus alatum (Fusaggine) | 10 |
| Elaeagnus angustifoliae (Olivello di Boemia) | 10 |
| Frangula alnus (frangola) | 10 |
| Hippophae rhamnoides (olivello spinoso) | 10 |
| Laurus Communis (Lauro) | 10 |
| Ligustrum vulgare (ligustro) | 10 |
| Prunus spinosa (prugnolo) | 10 |
| Rosa canina (rosa selvatica) | 10 |
| Rosa rugosa (rosa rugosa) | 10 |
| Salix alba (salice bianco) | 10 |
| Salix caprea (salicone) | 10 |
| Salix cinerea (salice nero) | 10 |
| Salix elaeagnos (salice di ripa) | 10 |
| Salix purpurea (salice rosso) | 10 |
| Salix viminalis (salice da vimine) | 10 |
| Spartium junceum (ginestra odorosa) | 10 |
| Tamarix gallica (Tamerice) | 10 |
| Ulmus campestris (olmo campestre) | 10 |
| Viburnum lantana (lantana) | 10 |
| Viburnum opulus (palla di neve) | 10 |
| Viburnum tinus (Lentaggine) | 10 |
| Sambucus nigra (sambuco) | 10 |

Sono ammesse, inoltre, altre essenze arboree o arbustive caducifoglie non espressamente elencate, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Capo V CATALOGO DEGLI INSEDIAMENTI RURALI E RELATIVI CASI DI INTERVENTO

Il presente catalogo riporta i casi d'intervento di cui al precedente articolo 3 e fa riferimento alla numerazione e simbologia riportata sulle tavole grafiche del RUE, in caso di contrasto tra le indicazioni presenti in cartografia e quelle riportate nel seguente catalogo prevalgono quelle riportate nella cartografia di piano.

LEGENDA :

N. é il n° identificativo dell'Insedimento Rurale e della schedatura fotografica;

Cat. identifica il caso d'intervento cui fare riferimento per gli interventi edilizi:

1/A = Caso d'intervento 1 art. VII.14 lettera a) edifici riconoscibili ad elementi contigui

1/B = Caso d'intervento 1 art. VII.14 lettera b) edifici riconoscibili ad elementi separati

1/C = Caso d'intervento 1 art. VII.14 lettera c) edifici riconoscibili del primo '900

2/A = Caso d'intervento 2 art. VII.15 edifici parzialmente riconoscibili ad elementi contigui

2/B = Caso d'intervento 2 art. VII.15 edifici parzialmente riconoscibili ad elementi separati

2/C = Caso d'intervento 2 art. VII.15 edifici parzialmente riconoscibili del primo '900

D/R = Caso d'intervento 5 art. VII.18 "Ripristino tipologico di edifici un tempo riconoscibili"

0 = Caso d'Intervento 3 art. VII.16 "Edifici senza presenza di tipologia"

IPA = Individuazione degli "Insediamenti Rurali a specifica vocazione agricola"

| N | Cat. | Via | Foglio | Mappale |
|----------|-------------|------------|---------------|----------------|
| 1 | 0 | BERNOLDA | 23 | 44-38 |
| 2 | A/2 | BERNOLDA | 26 | 14 |
| 3 | A/1 | BERNOLDA | 22 | 40 |
| 4 | A/1 | BERNOLDA | 26 | 13 |
| 5 | A/1 | BERNOLDA | 22 | 35-36-39 |
| 6 | A/1 | BERNOLDA | 22 | 34 |
| 7 | A/2 | BERNOLDA | 26 | 5 |
| 8 | A/1 | BERNOLDA | 26 | 3-4 |
| 9 | A/1 | BERNOLDA | 22 | 31 |
| 10 | A/2 | NAVIGLIO | 22 | 13-14 |
| 11 | B/1 | NAVIGLIO | 21 | 151-152 |
| 12 | A/2 | NAVIGLIO | 22 | 19-20-21 |
| 13 | A/2 | NAVIGLIO | 26 | 6-62-53 |
| 14 | B/1 | NAVIGLIO | 26 | 21-22-23-24 |
| 15 | A/2 | GRILLI | 26 | 33 |
| 16 | 0 | VIANOVA | 25 | ? |
| 17 | A/1 | VIANOVA | 25 | 72-73 |
| 18 | A/2 | VIANOVA | 25 | 68-69 |
| 19 | 0 | VIANOVA | 20 | 99 |
| 20 | A/2 | VIANOVA | 20 | 93 |
| 21 | A/2 | FUSARA | 20 | 84 |
| 22 | 0 | FUSARA | 15 | 73-78-77 |
| 23 | A/1 | FUSARA | 20 | 73-74 |
| 24 | B/1 | FUSARA | 15 | 67-68 |

| | | | | |
|----|----------|------------|----|-----------------|
| 25 | D/R | FUSARA | 15 | 46-50-85---- |
| 26 | 0 | FUSARA | 20 | 62-63 |
| 27 | 0 | FUSARA | 20 | 54-55-56 |
| 28 | B/2 | FUSARA | 15 | 35-36-37 |
| 29 | B/2 | FUSARA | 20 | 35-36 |
| 30 | A/2 | FUSARA | 15 | 11-12-13 |
| 31 | A/2 | SELVATICHE | 14 | 28 |
| 32 | A/1 | SELVATICHE | 14 | 13-14 |
| 33 | A/1 | SELVATICHE | 14 | 23 |
| 34 | A/1 | SELVATICHE | 14 | 24 |
| 35 | A/1 | SELVATICHE | 14 | 15 |
| 36 | A/1 | SELVATICHE | 15 | 1-2-3 |
| 37 | 0 | SELVATICHE | 15 | 82 |
| 38 | A/1 | BERNOLDA | 23 | |
| 39 | A/1 | RIGHETTA | 23 | |
| 40 | C/2 | BERZELLA | 25 | 63-64-65 |
| 41 | B/2 | BERZELLA | 25 | 58-59 |
| 42 | B/1 | BERZELLA | 25 | 46-47 |
| 43 | B/1 | BERZELLA | 25 | 44-45-40-88---- |
| 44 | A/1 | BERZELLA | 25 | 31-32 |
| 45 | A/2 | BERZELLA | 25 | 20-21 |
| 46 | 0 | BERZELLA | 25 | 4-5 |
| 49 | Restauro | VIA POZZI | 25 | 1-2-3 |
| 50 | A/2 | POZZI | 20 | 33 |
| 51 | A/2 | POZZI | 25 | 15-16-17 |
| 52 | 0 | POZZI | 20 | 67-102 |
| 53 | A/1 | SELVATICHE | 10 | 42-43 |
| 54 | B/1 | SELVATICHE | 15 | 5-6-7 |
| 55 | A/1 | SELVATICHE | 15 | 8-9 |
| 56 | A/1 | FUSARA | 20 | 1-2 |
| 57 | 0 | FUSARA | 20 | 105-108 |
| 59 | 0 | FUSARA | 20 | 6 |
| 61 | B/1 | FUSARA | 10 | 38-39 |
| 62 | B/1 | FUSARA | 10 | 27-28 |
| 63 | C/2 | RIGHETTA | 18 | 109 |
| 64 | 0 | FANGAGLIA | 18 | 107-245-246 |
| 65 | 0 | FANGAGLIA | 18 | 102 |
| 66 | A/1 | RIGHETTA | 23 | 1-2-3 |
| 67 | B/1 | POZZI | 25 | 24-25-26 |
| 68 | B/1 | POZZI | 20 | 77-78-79 |
| 69 | 0 | POZZI | 20 | 81 |
| 70 | 0 | POZZI | 25 | 35 |

| | | | | |
|-----|-----|--------------|----|-------------------------|
| 71 | 0 | POZZI | 20 | 83 |
| 72 | A/1 | POZZI | 20 | 87 |
| 73 | A/2 | RIGHETTA | 19 | 193 |
| 74 | A/1 | RIGHETTA | 24 | 16-17-18 |
| 75 | 0 | RIGHETTA | 19 | 100 |
| 76 | A/2 | CA' RONFA | 19 | 89-90 |
| 77 | A/2 | CA' RONFA | 19 | 66 |
| 78 | A/1 | CA' RONFA | 19 | 61-62-63-64-65 |
| 82 | A/2 | BEDOLLO | 18 | 298 |
| 83 | 0 | BEDOLLO | 19 | 25-26-27 |
| 84 | A/2 | BEDOLLO | 19 | 22 |
| 85 | A/1 | BEDOLLO | 19 | 19-20-21 |
| 86 | B/1 | BEDOLLO | 13 | 107-108 |
| 87 | 0 | BEDOLLO | 19 | 4-6 |
| 88 | A/2 | BEDOLLO | 19 | 8-9 |
| 89 | 0 | BEDOLLO | 13 | 84-85 |
| 90 | A/2 | BEDOLLO | 19 | 1 |
| 91 | A/2 | BEDOLLO | 19 | 2 |
| 92 | 0 | VIA BEDOLLO | 13 | 102-103-104-105-148-150 |
| 93 | A/2 | BEDOLLO | 19 | 10-11 |
| 94 | B/1 | BEDOLLO | 19 | 14-15 |
| 95 | 0 | BEDOLLO | 13 | 94 |
| 96 | 0 | BEDOLLO | 13 | 87-88-89 |
| 98 | IPA | CA' DE FRATI | 24 | |
| 99 | 0 | CA' DE FRATI | 24 | |
| 100 | A/2 | FERRETTI | 9 | 69-70 |
| 101 | IPA | FERRETTI | 9 | 18 |
| 102 | A/2 | FERRETTI | 9 | 31 |
| 103 | A/2 | FERRETTI | 9 | 39-40-81 |
| 104 | A/2 | FERRETTI | 9 | 34-35 |
| 105 | A/2 | FERRETTI | 9 | 36-68 |
| 106 | 0 | PIANONI | 3 | ? |
| 107 | A/1 | PIANONI | 2 | 51 |
| 108 | A/1 | PIANONI | 9 | 7 |
| 109 | A/2 | PIANONI | 9 | 14-15 |
| 110 | A/2 | PIANONI | 3 | 53 |
| 111 | 0 | PIANONI | 9 | |
| 112 | 0 | PIANONI | 9 | |
| 113 | B/2 | FERRETTI | 9 | 44-45 |
| 114 | IPA | FERRETTI | 9 | 59-60 |
| 115 | 0 | FERRETTI | 10 | 10-11 |
| 116 | B/2 | FERRETTI | 10 | 14-48-49 |

| | | | | |
|-----|-----|-------------------|----|----------------|
| 117 | B/2 | <i>FERRETTI</i> | 10 | 17-18-19-20 |
| 118 | A/1 | <i>VALLONE</i> | 3 | 54-55 |
| 119 | A/1 | <i>VALLONE</i> | 3 | 48-49-50-51-52 |
| 120 | A/2 | <i>CASCINA</i> | 11 | 49 |
| 121 | D/R | <i>CASCINA</i> | 11 | 50 |
| 122 | A/1 | <i>CASCINA</i> | 11 | 13 |
| 126 | 0 | <i>PONTICELLI</i> | 3 | 66-69 |
| 127 | B/2 | <i>PONTICELLI</i> | 3 | 58-60 |
| 128 | A/1 | <i>PONTICELLI</i> | 12 | 8-9-10 |
| 129 | A/1 | <i>PONTICELLI</i> | 3 | 25 |
| 131 | A/1 | <i>PONTICELLI</i> | 4 | 17-18 |
| 132 | A/1 | <i>GESUITI</i> | 5 | 27-28 |
| 133 | B/1 | <i>BONIFICA</i> | 5 | 11-12 |
| 134 | IPA | <i>BONIFICA</i> | 5 | 14-15 |
| 135 | A/1 | <i>BONIFICA</i> | 1 | 40 |
| 136 | IPA | <i>BONIFICA</i> | 1 | 45 |
| 137 | 0 | <i>BONIFICA</i> | 1 | 58 |
| 138 | A/2 | <i>BARBANTA</i> | 1 | 30 |
| 139 | A/1 | <i>BARBANTA</i> | 1 | 66 |
| 140 | A/2 | <i>BARBANTA</i> | 1 | 15 |
| 141 | IPA | <i>BARBANTA</i> | 8 | 5-6 |
| 142 | IPA | <i>BARBANTA</i> | 8 | 12 |
| 143 | B2 | <i>BARBANTA</i> | 8 | 20 |
| 144 | 0 | <i>PELLATI</i> | 8 | 54-55 |
| 145 | A/2 | <i>BARBANTA</i> | 8 | 38 |
| 146 | A/1 | <i>BARBANTA</i> | 8 | 36 |
| 147 | A/2 | <i>PELLATI</i> | 13 | 10-11-113-118 |
| 148 | A/2 | <i>PELLATI</i> | 8 | 64 |
| 149 | A/1 | <i>S.GIOVANNI</i> | 6 | 36 |
| 150 | A/2 | <i>S.GIOVANNI</i> | 6 | 33 |
| 151 | B/1 | <i>S.GIOVANNI</i> | 13 | 3-4-5-6 |
| 152 | A/2 | <i>S.GIOVANNI</i> | 6 | 30 |
| 153 | C/1 | <i>MOTTA</i> | 13 | 1-2-15 |
| 154 | A/2 | <i>MOTTA</i> | 13 | 24 |
| 156 | 0 | <i>MOTTA</i> | 12 | 1-2-3 |
| 157 | 0 | <i>LUPI</i> | 13 | 34-35 |
| 158 | A/1 | <i>S.GENESIO</i> | 12 | 21-22 |
| 159 | B/1 | <i>S.GENESIO</i> | 6 | 62 |
| 160 | A/1 | <i>S.GENESIO</i> | 4 | 39-40-43 |
| 161 | A/1 | <i>S.GENESIO</i> | 4 | 31-32 |
| 162 | A/1 | <i>GESUITI</i> | 5 | 36-37-43 |
| 163 | B/1 | <i>GESUITI</i> | 5 | 39-41-42 |

| | | | | |
|-----|----------|-------------|-----|----------|
| 164 | A/1 | GESUITI | 7 | 35 |
| 165 | B/2 | GESUITI | 6 | 5 |
| 166 | A/2 | GESUITI | 6 | 7 |
| 167 | A/2 | MOTTA | 6 | 15 |
| 168 | A/1 | BOTTONA | 6 | 44 |
| 169 | A/2 | BOTTONA | 6 | 43 |
| 171 | Restauro | PELLATI | 12 | 53-54-55 |
| 172 | 0 | PELLATI | 12 | 65-66 |
| 173 | 0 | PELLATI | 12 | 58 |
| 174 | A/1 | PELLATI | 13 | 64-65-66 |
| 175 | A/2 | PELLATI | 13 | 37-38 |
| 176 | A/2 | PELLATI | 13 | 36 |
| 177 | 0 | PELLATI | 13 | 54 |
| 178 | 0 | PELLATI | 13 | 69-70-71 |
| 179 | A/2 | PELLATI | 13 | |
| 180 | 0 | PELLATI | 13 | |
| 181 | B/2 | BOTTONA | 6 | 41 |
| 182 | A/2 | LUPI | 12 | 17 |
| 183 | C/2 | LUPI | 12 | 41-119 |
| 184 | Restauro | LUPI | 12 | 43 |
| 185 | A/1 | PELLATI | 13 | |
| 186 | B/1 | LUPI | 13 | |
| 187 | A/2 | PELLATI | 8 | |
| 188 | A/2 | BARBANTA | 8 | |
| 189 | A/1 | GESUITI | 7 | |
| 190 | A/2 | GESUITI | 7 | |
| 191 | IPA | GESUITI | 7 | |
| 193 | A/1 | MEZZO MOTTA | 6 | |
| 194 | A/2 | MEZZO MOTTA | 12 | |
| 195 | 0 | MOTTA | 12 | |
| 196 | A/2 | MOTTA | 12 | |
| 197 | 0 | MOTTA | 12 | |
| 198 | A/1 | MOTTA | 12 | |
| 199 | A/1 | NAVIGLIO | 18 | 212-213 |
| 200 | B/1 | VIANOVA | 200 | |
| 201 | 0 | POZZI | 0 | |
| 202 | 0 | NAVIGLIO | | |
| 203 | 0 | NAVIGLIO | | |
| 204 | 0 | NAVIGLIO | | |
| 205 | B/2 | NAVIGLIO | | |
| 206 | A/2 | FUSARA | | |
| 207 | A/2 | SELVATICHE | | |
| 208 | 0 | RIGHETTA | | |

TITOLO VIII DEFINIZIONI E PARAMETRI

Capo I PARAMETRI EDILIZI

A) SUPERFICI

PER LA FUNZIONE ABITATIVA

- a.1) **Superficie utile abitabile (Su)**: è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale comuni interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);
- a.2) **Superficie non residenziale (Snr)**: si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, pensiline con sporto superiore a ml. 1.50, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr:

- i locali sottotetto aperti, senza partizioni interne, a servizio dell'edificio o della singola unità immobiliare, aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m1,70.
- le scale condominiali e ascensori, per le quali si conteggia unicamente e per una sola volta la proiezione in pianta dell'ingombro del vano scala medesimo;
- le corsie di accesso e manovra alle autorimesse interrate o seminterrate;
- locali tecnologici per l'utilizzo e la produzione di fonti energetiche alternative e/o rinnovabili;
- locali tecnologici nei quali siano installati dispositivi atti a garantire un reale abbattimento dei consumi energetici dei fabbricati, quali: caldaie a gas ad alto rendimento e caldaie a condensazione, singole o centralizzate, od ogni altro dispositivo certificato che riduca il fabbisogno energetico dell'edificio.

- a.3) **Superficie complessiva (Sc)** è data da: $Sc = Su + 60\% Snr$.

SUPERFICI PER LE FUNZIONI DIREZIONALI, PRODUTTIVE, ALBERGHIERE, AGRICOLE

- a.4) **Superficie utile (Sn)**: è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
- a.5) **Superficie accessoria (Sa)**: si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie con sporto superiore a ml. 1.50, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.
- a.6) **Superficie totale (St)**: è data da: $St = Sn + 60\% Sa$.
- a.7) **Superficie di vendita (Sv)**: Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art.4 del D.Lsg. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci. La superficie di vendita deve essere in ogni caso delimitata da strutture edilizie e comunque da strutture fisse, stabili e chiaramente individuabili. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende la somma delle superfici di vendita di tutti gli esercizi commerciali in esso presenti

B) SUPERFICIE LORDA (SL)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

C) SUPERFICIE COPERTA (SQ)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

È il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (Sf: superficie fondiaria).

E) DEFINIZIONE DI SAGOMA

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

F) DEFINIZIONE DI PIANO**f.1) Piano di un edificio**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

f.2) Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

f.3) Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

f.4) Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m. 1,00 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.5) Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m.1,00.

f.6) Soppalco

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

G) DEFINIZIONI DI ALTEZZE

- g.1) **Altezza utile degli spazi locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile.
- g.2) **Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- g.3) **Altezza delle fronti (Hf):** è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su ;
 - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
 - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
 - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1, 20 (per gli edifici con copertura piana).
 - media delle altezze dei punti più alti nel caso di fronti a padiglione
- g.4) **Altezza massima (Hm) :** è la massima fra le Hf del fabbricato.

H) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1.50.

- h.1) **(D1) Distanza dai confini di zona:** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed i confini di zona;
- h.2) **(D2) Distanza dai confini di proprietà:** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed i confini di proprietà;
- h.3) **(D3) Distanza dai confini stradali :** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il filo esterno della recinzione verso la pubblica via comprensiva di marciapiede, pista ciclabile, parcheggi di urbanizzazione primaria o di altre sedi di pubblica fruizione ed uso; con l'esclusione di eventuali zone di parcheggio di pertinenza o di urbanizzazione primaria ricavate nei tessuti esistenti a seguito di intervento diretto.
- h.4) **(D4) (D5) (D6) Distanza tra edifici:** è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.
- h.5) **Indice di visuale libera (IvI):** è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf).
In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.
La visuale libera si applica dai confini di proprietà e di zona e dai confini stradali in assenza delle fasce di rispetto stradale.
Le precedenti norme sulle distanze minime e sulla visuale libera non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

I) DEFINIZIONE DI VOLUMI

- i.1) **Volume Utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.
- i.2) **Volume Lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

- i.3) **Volume Totale (Vt):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

L) **DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI E DI TRASFORMAZIONE**

Ai soli fini dell'applicazione della normativa urbanistico edilizia del presente regolamento, rimanendo ferme le disposizioni riguardanti l'applicazione del contributo di costruzione, si intendono per:

- l.1) **edifici a schiera:** quegli insediamenti caratterizzati dal ripetersi di moduli residenziali autonomi affiancati su muro di confine comune, almeno su un lato, divisi da cielo a terra e dotati ciascuno di aree di pertinenza esclusiva. L'aggregazione edilizia del tipo a schiera deve comprendere almeno tre o più moduli residenziali come sopra definiti, che presentino affaccio su strada o su spazio di relazione comune. Non rientrano pertanto in detto tipo edilizio le case abbinata, costituite da due moduli residenziali affiancati.
- l.2) **edifici unifamiliari :** gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.
- l.2) **maisonette:** le tipologie edilizie copiate da quelle a schiera in cui però gli alloggi risultano sovrapposti pur avendo ciascuno accesso esclusivo da area scoperta di pertinenza o da ente comune.
- l.3) **edifici plurifamiliari-condominiali:** tipo edilizio pluripiano, composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e/o sovrapposte, edificate all'interno di un singolo lotto, con accesso da parti comuni dell'edificio o dall'area scoperta condominiale. Relativamente alla distribuzione orizzontale e verticale può distinguersi in: linea e a torre. Le unità immobiliari residenziali hanno accesso da unico vano scala/ascensore. L'edificio può avere accessi e corpi scala indipendenti.

M) **PENSILINE**

Manufatti a sbalzo di murature esistenti e/o di progetto realizzati a protezione di percorsi pedonali, accessi all'edificio ecc. con struttura in ferro, legno o latero-cemento e copertura impermeabile con manto in laterizio o altro. La formazione di dette strutture su edifici esistenti, si attua tramite Denuncia d'Inizio Attività. Non potranno avere sporto superiore ad 1/3 della distanza minima dai confini stradali e di proprietà; dovranno essere coerenti dal punto di vista compositivo-architettonico con l'edificio cui sono pertinenza.

La formazione di dette strutture non è ammessa su edifici appartenenti al Sistema insediativo storico o posti in zone soggette a vincoli territoriali di salvaguardia del presente RUE.

N) **BALCONI AGGETTANTI**

balconi: strutture sporgenti a sbalzo da un facciata dell'edificio, perimetrata da un parapetto, alle quali si accede attraverso una o più porte finestre. La nuova costruzione di questi elementi su edifici esistenti, si attua tramite Denuncia d'Inizio Attività. Non potranno avere sporto superiore ad 1/3 della distanza dai confini stradali e di proprietà con un massimo di ml. 1,50; dovranno essere coerenti dal punto di vista compositivo-architettonico con l'edificio cui sono pertinenza;

La nuova formazione di dette strutture non è ammessa su edifici esistenti appartenenti al Sistema insediativo storico o posti in zone soggette a vincoli territoriali di salvaguardia del presente RUE e in tutti gli edifici del territorio rurale

O) **TERRAZZA E TERRAZZA IN FALDA**

- o.1) **terrazza:** piano scoperto e praticabile di un edificio o di una sua porzione costruito a copertura piana dell'edificio stesso, recintato da parapetto e adibito a vari usi in rapporto alla vita domestica.
- o.2) **terrazza in falda:** piano scoperto e praticabile ricavato mediante l'asportazione di parte della falda di tetto esistente o già previsti nella nuova costruzione come elementi inglobati nella copertura stessa.

La nuova costruzione di questo elemento su edifici esistenti, si attua tramite Denuncia d'Inizio Attività e secondo i seguenti parametri:

- la superficie massima consentita non deve superare mq. 12,00;
- ogni lato del terrazzo deve distare almeno m 1,50 dalle linee di colmo e dai confini delle altre unità edilizie; la distanza dalla linea di gronda non deve essere inferiore a m 1,00 e deve consentire la realizzazione di un parapetto, mai sporgente dal manto di copertura, e con una altezza non inferiore a m 1,00;
- tra i terrazzi realizzati sulla stessa falda deve essere rispettata una distanza non inferiore a ml 4,00;

La formazione di dette strutture non è ammessa su edifici appartenenti al Sistema insediativo storico o posti in zone soggette a vincoli territoriali di salvaguardia del presente RUE.

P) PORTICO – LOGGIA E TETTOIA

- p.1) **portico**: luogo coperto e aperto, su uno o più lati, la cui copertura, sui lati aperti, è retta da colonne, pilastri o setti murari collegati fra loro da piattabande ritte o voltate e posto al piano terreno dell'edificio, all'interno della proiezione a terra dei piani alti dell'edificio stesso, con funzioni di elemento decorativo e/o adibito a vari usi in rapporto alla vita domestica o pubblica.
- p.2) **loggia**: come il portico ma ricavato ai piani alti dell'edificio.
- p.3) **tettoia**: struttura costituita da solaio di copertura a falde inclinate o piano sorretta da pilastri e aperta su uno o più lati, può presentarsi addossata al fabbricato ma fuori dalla proiezione a terra dei piani alti dell'edificio, o in pianta staccata e adibita in genere al ricovero di mezzi o materiali.

Q) SOTTOTETTI

Sottotetti in edifici di nuova costruzione, i locali eventualmente posti nel sottotetto, nel caso di coperture a falde e posti a servizio dell'edificio e/o dell'unità immobiliare residenziale sottostante dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- q.1) se di altezza virtuale inferiore a ml. 1,70 (locali non abitabili e non conteggiabili in Snr) non potranno essere collegati con gli ambienti residenziali sottostanti ma dovranno essere raggiungibili unicamente da scala fissa condominiale o da scala retrattile, non potranno essere articolati in ambienti separati e non potranno avere dotazioni impiantistiche tali da farli assumere potenziali caratteri abitativi, quali: impianti di riscaldamento e condizionamento, impianti elettrici e di diffusione dei segnali radio-televisivi ecc. potranno unicamente essere intonacati e pavimentati con materiali ceramici, potranno avere un lucernaio a passo d'uomo delle dimensioni massime di cm. 60x60 ogni 50mq. di superficie di pavimento e comunque non oltre uno per unità immobiliare;
- q.2) se di altezza virtuale compresa fra 1.70 e 2.40 ml, le porzioni, anche non fisicamente separate dal rimanente sottotetto, con altezza media virtuale superiore o uguale a ml. 2.70, saranno da conteggiare in Su, potranno essere funzionalmente collegate da scala fissa agli ambienti sottostanti, essere articolate in vani abitabili o di servizio ed avere le caratteristiche di finitura ed impiantistiche proprie dei locali abitabili nel rispetto dei requisiti cogenti previsti dall'allegato A. Le porzioni con altezza media virtuale superiore o uguale a ml. 2,40, anche non fisicamente separate dal rimanente sottotetto, dovranno essere calcolate in Snr, potranno essere collegate agli ambienti residenziali sottostanti ed avere caratteristiche e dotazioni impiantistiche proprie dei locali di servizio stessi cui sono destinate, ossia: bagni, lavanderie e locali in cui non è prevista la presenza continuativa di persone, nel rispetto dei requisiti cogenti previsti dall'allegato A.

In detti locali saranno consentite nuove aperture ai soli fini del raggiungimento dell'Indice del Rapporto Illuminante se dovuto.

Sottotetti esistenti oggetto di interento edilizio/cambio di destinazione d'uso, dovranno essere adeguati a tutte le caratteristiche di cui sopra; in caso contrario non potranno avere altra destinazione d'uso e non potranno essere oggetto di intervento edilizio che modifichi lo stato di fatto autorizzato.

Capo II PARAMETRI URBANISTICI

A) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

B) SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

C) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SM)

Per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

D) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

Esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc./ha).

E) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF)

Esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq).

F) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

esprime la superficie complessiva massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq./ha).

G) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

Esprime la superficie complessiva massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq).

H) SUPERFICIE DI CONCENTRAZIONE DEI VOLUMI EDIFICABILI (SE)

E' l'area interna agli ambiti di trasformazione su cui dovranno essere localizzati gli edifici e le loro pertinenze. Oltre alla superficie fondiaria comprende la viabilità a servizio degli insediamenti, il verde privato pertinenziali agli edifici, i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso.

I) CARICO URBANISTICO (CU)

Definisce l'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dagli standard di parcheggio, pubblici e privati.

Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente che abbiano come effetto :

- un aumento della superficie utile, anche con trasformazione di superficie accessoria e/o superficie non residenziale, oltre il 10% delle superfici preesistenti;
- variazioni alla destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della L.R. 6/95;
- variazioni alla destinazione d'uso tra i sottogruppi individuati dalle presenti norme e che perciò comportino un maggior reperimento della quota di standards a parcheggio;
- un aumento del numero delle unità immobiliari catastali;

determinano un aumento del Carico Urbanistico e devono prevedere il reperimento e/o la monetizzazione della maggior quota di standards a parcheggio prevista dalle presenti norme.

J) NUMERO DEI PIANI (P)

E' il numero massimo dei piani fuori terra che contribuiscono a determinare la superficie complessiva SC compreso il piano terra e il locale sottotetto qualora sia raggiungibile da vano scala comune.

Capo III PARAMETRI ECOLOGICI

A) SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

Si intende la parte della superficie territoriale o fondiaria permeabile naturalmente senza la presenza di manufatti interrati: Il parametro SP si applica nel caso di nuova costruzione o ampliamento e di intervento di demolizione e ricostruzione. Per le differenti tipologie di pavimentazione, la permeabilità è quella che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali o dedotta dalla manualistica corrente o da prove effettive e certificate.

B) INDICE DI PERMEABILITÀ (IP)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale o fondiaria della zona o comparto o lotto di riferimento.

C) VERDE PUBBLICO (VP)

E' il verde definito come standard dalla legislazione vigente; in particolare può riguardare un'area interna agli ambiti di trasformazione (verde pubblico di compensazione) da cedere interamente al Comune. In quest'ultimo caso può comprendere anche le attrezzature relative agli standard urbanistici, in particolare i servizi di quartiere secondo quanto successivamente regolamentato.

D) DENSITÀ ARBOREA E/O ARBUSTIVA (AR)

Rappresenta il numero di alberi di alto fusto e/o di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Capo IV PARAMETRI DI MISURA DELLA DIMENSIONE URBANA

a) Territorio urbanizzato (Tu): Corrisponde al perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non comprende:

- i piccoli nuclei o modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale (in particolare tutti quegli insediamenti di modesta entità non considerati "centro abitato" ai sensi del Codice della Strada);
- gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione carburante e relativi servizi accessori, se isolati in ambiente extraurbano;
- le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;
- le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti;
- gli allevamenti zootecnici.

Si misura in ettari.

b) Territorio urbanizzabile (Tuf): Corrisponde alle aree non urbane destinate dal PSC ad essere trasformate per nuovi insediamenti urbani o produttivi e i loro servizi. Non comprende:

- le aree destinate dal PSC alla realizzazione di infrastrutture ed impianti di carattere extraurbano (viabilità extraurbana, discariche, depuratori, impianti energetici e simili);
- le aree destinate a parchi territoriali extraurbani, e ad attività ricreative e sportive all'aperto, anche private, comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;
- le aree destinate ad attività estrattive e relativi impianti.

Si misura in ettari.

c) Territorio rurale (Tr): Corrisponde alle aree non comprese nelle precedenti definizioni e comprende:

- le aree destinate dal PSC alla realizzazione di infrastrutture ed impianti di carattere extraurbano (viabilità extraurbana, discariche, depuratori, impianti energetici e simili);
- le aree destinate a parchi territoriali extraurbani e ad attività ricreative e sportive all'aperto, anche private, comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;
- le aree destinate ad attività estrattive e relativi impianti.
- le aree, gli edifici e le infrastrutture destinate alla produzione agricola.

Si misura in ettari.

La sommatoria delle aree così definite rappresenta l'estensione complessiva del territorio comunale.

Capo V FUNZIONI ED USI DEL TERRITORIO

Art. VIII.1 Criteri generali relativi agli usi e funzioni del territorio

Categorie funzionali

Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste per gli edifici e le aree comprese negli ambiti del territorio comunale individuati dalla strumentazione urbanistica comunale, sono articolati nei successivi raggruppamenti di categorie funzionali, ossia:

1. funzione abitativa;
2. funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
3. funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
4. funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
5. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

Destinazioni in atto

Nel caso di destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del presente regolamento, diverse da quelle previste nei diversi ambiti, ne è consentito il mantenimento, purché queste risultino legittimate da atto amministrativo o che sia dimostrata l'esistenza prima d'una specifica normativa in materia.

Destinazioni d'uso legittime

La destinazione d'uso legittima in un edificio o unità immobiliare è quella riportata dall'ultimo atto amministrativo (licenza, concessione, autorizzazione o denuncia d'inizio attività) rilasciata o asseverata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione della stessa la destinazione d'uso è riferibile alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra la destinazione d'uso può essere desunta da atto notorio o da altri documenti.

Usi assimilabili per analogia

Ove si presenti la necessità di costruire edifici ed organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio in termini di Carico Urbanistico.

Usi regolati

Negli articoli successivi relativi alle previsioni degli ambiti consolidati e delle zone storiche, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate possibilità di insediare usi regolati in riferimento ad una quota massima d'insediamento.

Usi plurimi di singole unità immobiliari

Non sono classificati come mutamenti d'uso (quindi non sono soggetti a provvedimenti autorizzativi) usi diversi presenti nelle singole unità immobiliari purché non interessino più del 30% della superficie netta della stessa unità immobiliare e comunque non superino i 30 mq.

Negli ambiti urbani consolidati il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito nel caso non preveda un aggravio del carico urbanistico (CU).

Art. VIII.2 Funzione abitativa

A Residenza

a. 1 Abitazioni residenziali

Comprende gli alloggi aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso residenziale permanente e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ecc.). Comprende anche gli eventuali spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività con superficie non superiore al 30% della Superficie utile e comunque non superiore a mq. 30. E' ammessa la presenza di attività di affittacamere e bed & breakfast come previsto dalla L.R. 28/07/2004 n° 16 (art. 10 e 13).

a.2 Residenze collettive

Comprende i residences e le abitazioni collettive quali: collegi, convitti, conventi, case per studenti, foresterie, ecc., con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

Art. VIII.3 Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

B1 Funzioni direzionali

b1.1 Direzionale diffuso

L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti quali: studi professionali, ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e assicurazioni, e piccoli uffici in genere con superficie utile non superiore a 150 mq. di Sc.

b1.2 Direzionale specializzato

Comprende funzioni terziarie comportanti un elevato carico urbanistico, per generazione e attrazione di movimenti, quali: sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private; attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative; strutture congressuali, sedi fieristiche permanenti, e simili.

L'uso b1.2 si configura nei seguenti casi:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una Superficie complessiva superiore a 150 mq.;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una Sc superiore a 500 mq.

In tale uso è ammessa la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una Sc non superiore a mq. 150.

B2 Funzioni commerciali

b2.1 Commerciale di vicinato

Relativo a singoli esercizi commerciali aventi una Superficie di Vendita non superiore a 150 mq. ciascuno.

b2.2 Commercio al dettaglio non alimentare medio-piccole

Relativo ad esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq e fino a 800 mq con esclusione degli alimentari.

b2.3 Commercio al dettaglio non alimentare di dimensione medio-grande

Relativo ad esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 800 mq e fino a 1.500 mq. con esclusione degli alimentari.

b2.4 Commercio al dettaglio non alimentare di grande dimensione

Relativo ad esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. con esclusione degli alimentari.

b2.5 Commercio al dettaglio alimentare di dimensione medio-piccola

Relativo ad esercizi alimentari aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 800 mq .

b2.6 Commercio al dettaglio alimentare di dimensione medio-grande

Relativo ad esercizi alimentari aventi superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq .

b2.7 Commercio al dettaglio alimentare di grande dimensione

Relativo ad esercizi alimentari aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq .

b2.8 Commercio al dettaglio di carburanti

Per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia; alla funzione di distribuzione carburanti può essere associata la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande.

b2.9 Pubblici esercizi

Sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, con l'esclusione di locali quali discoteche e attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

b2.10 Commercio al dettaglio ambulante

Su aree pubbliche e in mercati rionali, ai sensi della L.R. 25 giugno 1999, n. 12.

b2.11 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

Comprende edifici e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci per lo svolgimento di attività commerciali all'ingrosso. Sono compresi in tale uso magazzini, depositi frigoriferi e strutture assimilabili purché non siano connessi ad altra attività produttiva, con i relativi uffici e spazi d'esposizione. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio ed è ammessa la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia come da indicazioni delle norme di zona.

B3 Funzioni artigianali di servizio

b3.1 Servizi per la persona

L'uso comprende funzioni volte al soddisfacimento di esigenze individuali quali: la confezione e riparazione di indumenti, calzature e altri accessori personali, la cura della persona (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), ed altre funzioni assimilabili, purché non occupino una SU superiore a 300 mq.

b3.2 Servizi per la casa

L'uso comprende laboratori e spazi per la riparazione, manutenzione e/o sostituzione di impianti, condutture, infissi, finiture, elettrodomestici, suppellettili domestiche e simili, quali laboratori di falegname, fabbri, idraulici, elettricisti e simili, purché non occupino una SU superiore a 300 mq.

b3.3 Altri servizi privati

L'uso comprende laboratori, magazzini e officine destinati ad attività di servizio compatibili con un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale, ad esclusione di quelle di cui agli usi b3.1 e b3.2, purché non occupino una SU superiore a 300 mq. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle autorità competenti e sono definiti come segue:

- assenza di rischi d'incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza d'emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla classificazione acustica del territorio comunale;
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- 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.
- assenza di emissioni assoggettabili al DLgs 03/04/2006 n° 152.

B4 Funzioni di servizio di interesse generale

b4.1 Attrezzature per servizi sociali di base e superiori erogati da enti pubblici o assimilabili

L'uso comprende gli spazi, gli edifici e le aree 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 suddividono nei seguenti sotto tipi:

- g) attrezzature e spazi di interesse comune quali: 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), servizi per le imprese e simili;
- h) attrezzature religiose: comprendono luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali, sportive ecc. integrate con le finalità religiose.
- i) scuole dell'obbligo e per i servizi pre-scolastici quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- j) attrezzature e spazi per lo svago e il riposo quali: le aree a verde e a parco e le relative attrezzature e opere d'arredo;
- k) attrezzature per la Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile quali: sedi e attrezzature di Amministrazioni 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 e simili;
- l) attrezzature cimiteriali quali: 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;
- m) attrezzature e strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio quali: edifici, strutture tecnologiche, aree attrezzate, e infrastrutture lineari per la produzione di energia, per la captazione, trasporto, trattamento e distribuzione di fonti energetiche, di acqua, di informazioni, per la raccolta, lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- n) attrezzature ed opere per la tutela idrogeologica quali: manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica e alla difesa del suolo;
- o) attrezzature ed aree per mercati ambulanti, esposizioni, mostre, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti quali: locali e strutture per esposizioni, mostre, fiere, manifestazioni ed eventi temporanei ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio e di supporto, sia ad uffici, agenzie ed altri usi complementari allo svolgimento di suddette attività.

b4.2 Attrezzature sanitarie

L'uso comprende ospedali, case di cura e ambulatori aventi una SU superiore a 200 mq; stabilimenti di fisioterapia, elioterapia e simili, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse;

b4.3 Residenze speciali

L'uso comprende case di riposo, case protette, ospizi, comunità-alloggio, alloggi-volano e simili destinati all'assistenza sociale o sanitaria anche di tipo domiciliare.

b4.4 Attrezzature culturali

Comprendono strutture museali ed espositive, biblioteche, mediateche e simili. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di usi b2.1 e b2.6 purchè la loro SU non superi il 10% della SU complessiva, e siano destinate alla commercializzazione di prodotti funzionali alle attrezzature culturali ospitanti.

b4.5 Istruzione superiore ed universitaria

L'uso 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 con l'istituzione universitaria;

b4.6 Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero

L'uso comprende cinema, teatri, sale da ballo, parchi giochi e altre strutture simili destinate prevalentemente ad una funzione di intrattenimento. Sono compresi eventuali pubblici esercizi interni nonchè un alloggio di custodia di Superficie complessiva non superiore a mq. 150.

b4.7 Attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

L'uso comprende edifici, strutture e aree attrezzate destinate all'esercizio della pratica sportiva aperte alla fruizione pubblica, quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, impianti diversi con coperture fisse o smontabili e simili. In tale uso è ammessa la presenza di un alloggio di custodia di SU come da indicazioni delle norme di zona.

b4.8 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci

L'uso comprende infrastrutture lineari, strutture tecnologiche, aree attrezzate e costruzioni per la mobilità delle persone e delle merci, quali:

- strade e spazi di sosta;
- autostazioni;
- autoporti e interporti;
- sedi, impianti e depositi per il trasporto pubblico;
- piste ciclabili e percorsi pedonali in sede propria;
- impianti e stazioni ferroviarie;
- idrovie e canali navigabili;
- centri funzionali urbani;
- spazi complementari di servizio come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, di servizio e dirigente in misura proporzionale alla consistenza dell'attività insediata.

b4.9 Parcheggi di uso pubblico in sede propria

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni e sono riservati ai titolari, addetti o utenti di tali altre funzioni. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse. Rientrano nel conteggio della Superficie utile esclusivamente le autorimesse coperte, entro e fuori terra, e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

b4.10 Sale gioco**b4.11 Discoteche**

Art. VIII.4 Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

c1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale

L'uso comprende strutture compatibili con contesti urbani a carattere residenziale o misto, ad esclusione di quelle di cui alla sotto categoria "b3" e che occupino una SU superiore a 300 mq per esercizio. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle competenti autorità e vengono definiti come segue:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla classificazione acustica del territorio comunale;
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- 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;
- assenza di emissioni assoggettabili al DLgs 03/04/2006 n° 152.

In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

c2 Manifatturiere industriali e artigianali

L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, strutture, impianti tecnologici e aree specificamente adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché le funzioni terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali: ricerca, progettazione e sperimentazione; confezionamento, imballaggio, immagazzinamento e stoccaggio; esposizione, commercializzazione; assistenza tecnica alla clientela. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

c3 Industria incompatibile

L'industria incompatibile comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano. L'incompatibilità viene verificata dalla U.S.L. sulla base della normativa vigente.

c4 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite alla raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e loro derivati, incluse le funzioni terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo. Comprende inoltre le funzioni di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona. Tali impianti possono operare su prodotti non strettamente derivanti dall'attività agricola del territorio e sono attuabili solo su zone di natura urbana.

c5 Impianti per lavorazione e conservazione prodotti agricoli e zootecnici

L'uso comprende le strutture di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, collegate con le aziende agricole singole o associate, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, ecc. nonché le relative strutture complementari.

Non sono comprese invece le strutture aventi caratteristiche meramente industriali, le quali rientrano negli usi urbani.

c6 Cave

L'uso comprende impianti ed aree destinate all'estrazione di materiali da cave,

c7 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici)

l'uso comprende aree e impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse;

c8 Depositi all'aperto

L'uso comprende aree e impianti per il deposito ed esposizione all'aperto di materiali (edili, ferrosi, inerti e simili) non nocivi e non polverosi. In tale uso sono ammesse costruzioni temporanee di ricovero aperte su tutti i lati (tettoie e simili), con strutture smontabili e asportabili e fondazioni superficiali.

c9 aree attrezzate per la sosta temporanea come definite dall'art. 15 della L.R. n° 16/2004**Art. VIII.5 Funzioni agricole****d1 Abitazioni degli imprenditori agricoli**

e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo). Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

1. Abitazioni per i nuclei familiari dei coltivatori diretti proprietari ed affittuari, come individuati dagli Art. t. 2083 e 2135 del Codice Civile;
2. Abitazioni per gli imprenditori agricoli come individuati dall'Art. 2135 del Codice Civile, non aventi le caratteristiche di coltivatore diretto;
3. Abitazioni per il personale dipendente in possesso di un contratto a tempo indeterminato con l'azienda agricola (salarati fissi o dirigenti d'azienda);

d2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali

comprendono allevamenti aziendali o interaziendali (come definiti all'Art. 6 della LR 29.01.1983, n. 7), allevamenti per autoconsumo, depositi per attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, prodotti agricoli e simili, rimesse per macchine agricole, fienili, e relative pertinenze e strutture tecnologiche quali silos, serbatoi, lagoni di accumulo, e simili; edifici di servizio di attività di piscicoltura e di aziende faunistico venatorie.

d3 Allevamenti di carattere domestico (familiare)

Sono quelli definiti all'Art. VII.20

d4 Allevamenti di carattere intensivo (aziendale ed interaziendale)

Sono quelli definiti all'Art. VII.20

d5 Allevamenti di carattere industriale

Sono quelli definiti all'Art. VII.20

d6 Serre fisse

Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio e destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche.

Esso si distingue in due casi:

- a1: serre di tipo aziendale e interaziendale, in quanto facenti parte di azienda agricola;
- a2: serre di tipo industriale, in quanto non facenti parte di azienda agricola.

d7 Allevamenti ittici

L'uso comprende edifici, impianti, superfici umide e specchi d'acqua destinati all'itticoltura e all'acquacultura. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti ittici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

d8 Servizi e attrezzature per imprese agricole

L'uso comprende edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo. Si tratta di strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi d2.

In tale uso sono ad esempio compresi silos, depositi, rimesse per macchine agricole contoterzisti, serbatoi.

d9 Infrastrutture

L'uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio: opere stradali; opere idrauliche; opere di difesa del suolo; reti tecnologiche; nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.

Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei liquami, quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno il carattere di struttura complementare ad altro uso.

d10 Bacini di accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici

L'uso comprende la costruzione di bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica, destinati ad uso agronomico mediante spandimento, nonché la costruzione di eventuali infrastrutture complementari.

I bacini di accumulo potranno avere le caratteristiche di lagoni ed essere realizzati in terra battuta, oppure di vasche ed essere realizzati in struttura prefabbricata oppure in calcestruzzo o acciaio in opera e comunque dovranno essere conformi a quanto indicato dalla delibera di Giunta Regionale n. 3003 del 1/8/95.

d11 Strutture ricettive agrituristiche

Ai sensi della L.r. 28/06/1994 n.26 e succ. mod. e int. sono considerate strutture ricettive agrituristiche:

- le camere ammobiliate facenti parte degli edifici insistenti sul fondo, per una capacità ricettiva complessiva fino ad un massimo di otto camere;
- le piazzole per i campeggiatori fino ad un massimo di dieci;
- i locali comuni di soggiorno e di ricreazione;
- le zone alberate e le radure destinate ad attività di ristoro e vendita ;
- le attrezzature ricreative.

Sono agrituristiche le attività stagionali di ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda agricola, cioè delle strutture esistenti. Lo svolgimento di detta attività non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici ad essa interessata, in quanto complementare alla tradizionale attività che, in ogni caso, deve rimanere prevalente.

Art. VIII.6 Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

e1 Strutture ricettive alberghiere come definite dall'art. 4 della L.R. n°16/2004

e2 Strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive come definite dall'art. 4 della L.R. n°16/2004

Art. VIII.7 Casi particolari e mutamento di destinazione d'uso***Usi assimilabili per analogia***

Ove si presenti la necessità di costruire edifici ed organizzare insediamenti con presenza d'usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio in termini di Carico Urbanistico (CU).

Usi regolati

Negli articoli relativi alle previsioni delle zone della città edificata, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate possibilità di insediare usi regolati in riferimento ad una quota massima d'insediamento.

La destinazione d'uso consentita in un edificio o unità immobiliare è quella prevista dall'ultimo titolo abilitativo conseguito ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione della stessa la destinazione d'uso è riferibile alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra la destinazione d'uso può essere desunta da atto notorio o da altri documenti probanti.

Non sono classificati come mutamenti d'uso (quindi non sono soggetti a provvedimenti autorizzativi) usi diversi presenti nelle singole unità immobiliari purché non interessino più del 30% della superficie netta della stessa unità immobiliare e comunque non superino i 30 mq. e a condizione che non comportino livelli di rumorosità o di emissioni in atmosfera superiori ai limiti di legge.

Negli ambiti urbani consolidati il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito nel caso non preveda un'aggravio del carico urbanistico (CU).

Capo VI DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- a) **"interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- c) **"interventi di restauro scientifico"**, riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

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

Per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 rimane ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 del Decreto stesso che così recita:..."per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale."

- d) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 rimane ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 del Decreto stesso che così recita:..."per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale."

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il mantenimento o il ripristino dei valori originali o storicizzati e/o la riproposizione, nella logica delle trasformazioni storicizzate del tipo edilizio, di soluzioni formali compositive ed architettoniche consone con i criteri del restauro architettonico, mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni dove sono consentite, se giustificate nell'ambito dell'intervento, quelle modifiche che tendono a riportare i prospetti dell'edificio al loro aspetto originale e/o storicizzato e quelle che, nella logica storica dell'evoluzione del tipo, propongono soluzioni formali tali da non alterare l'unitarietà del prospetto e da salvaguardare e valorizzare gli elementi di particolare valore stilistico o architettonico;
 - il restauro e 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;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza generalmente modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- Eventuali modifiche alla posizione degli elementi di cui sopra potranno essere proposte se giustificate, nell'ambito di un corretto progetto di restauro, dalla lettura delle trasformazioni storicizzate del tipo edilizio e delle sue evoluzioni tipo-morfologiche.
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- e) **"interventi di ripristino tipologico"** sono quegli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
- f) **"interventi di ristrutturazione edilizia"** quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
- Nell'ambito della ristrutturazione edilizia, in relazione alla specificità del contesto locale, si sono individuate le seguenti sottocategorie:
- f1) **"interventi di ristrutturazione edilizia semplice"** riguardano le unità edilizie appartenenti al sistema storico, che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale, ma che sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto storico-urbanistico in cui si collocano. Gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Nell'ambito di detto intervento è consentita, la ricomposizione architettonica delle facciate, nonché lievi modifiche alle altezze del fabbricato e ai volumi con il solo scopo di ottenere un organismo edilizio più consono alla zona in cui si colloca. L'intervento di ristrutturazione semplice può attuarsi mediante la totale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.

f2) "interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale" riguardano le unità edilizie appartenenti al sistema storico, con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici ancora conservati, per quanto concerne il mantenimento o il ripristino dei valori originali o storicizzati e/o la riproposizione, nella logica delle trasformazioni storicizzate del tipo edilizio, di soluzioni formali compositive ed architettoniche consone con i criteri stilistici ancora leggibili dell'edificio, mediante: il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni dove sono consentite, se giustificate nell'ambito dell'intervento, quelle modifiche che tendono a riportare i prospetti dell'edificio al loro aspetto originale e/o storicizzato e quelle che, nella logica storica dell'evoluzione del tipo edilizio, propongono soluzioni formali tali da non alterare l'unitarietà del prospetto e da salvaguardare e valorizzare gli elementi di particolare valore stilistico o architettonico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini,

Il vincolo operativo della ristrutturazione con vincolo parziale, anche se esteso graficamente a tutto l'organismo architettonico, va articolato in rapporto alla presenza o meno di corpi principali, secondari, aggiunte, ecc. a secondo di una opportuna analisi storico-morfologica, non è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione del corpo principale dell'edificio o dei corpi secondari in cui si possano riscontrare elementi architettonici o decorativi o parti di essi esterni od interni ancora conservati nel loro assetto e configurazione originaria.

f3) "interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri stilistici del '900": riguardano quelle unità edilizie comprese nel sistema insediativo storico, costruite fra la fine dell'800 e i primi decenni del '900, che conservano i caratteri tipici dell'edilizia del "novecento" e rappresentano, seppur a volte con modesti valori architettonici, un indubbio valore testimoniale del territorio. Per detti edifici gli interventi ammessi sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Le modificazioni interne ed esterne dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri stilistici dell'edificio. Il tipo d'intervento prevede il recupero e la valorizzazione degli aspetti formali dell'edificio, dei fabbricati pertinenziali, delle aree cortilive o a giardino, delle recinzioni e d'ogni altro manufatto riconducibile al periodo storico citato, in particolare si dovrà prevedere:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni con la conservazione o riproposizione degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio, è ammessa la formazione di nuove aperture in coerenza con le caratteristiche formali del tipo edilizio e salvaguardando l'unitarietà dei prospetti;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto organizzativo-distributivo originale;
- il consolidamento, con sostituzioni di parti non recuperabili, ma senza generalmente modificare la posizione e la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scala principale
 - tetto con ripristino del manto di copertura e dei comignoli originali;

- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.;
- il mantenimento e il restauro, se esistenti, o la loro riproposizione se preesistenti dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
 - sporto di gronda se in travetti di legno;
 - cornicioni in mattoni o in pietra;
 - mantovane sagomate;
 - marcapiani;
 - muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto nel caso di edifici rurali;
 - eventuali elementi decorativi o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe, decorazioni di facciata, ecc.
 - inferriate di recinzione, pilastri d'ingresso e cancelli;
 - manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane;
 - gli elementi di finitura esterni quali: scuri e porte in legno, gronde, pluviali e terminali dei pluviali, finiture dei paramenti murari esterni, inferriate ed altri elementi eventualmente presenti;

f4) "interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale a tutela dei caratteri rurali degli edifici": riguarda quegli edifici con caratteri tipici rurali, che sono rimasti inclusi nel processo d'urbanizzazione del territorio e che meritano una specifica tutela rispetto ai loro aspetti formali in relazione al tipo edilizio cui appartengono. Detto intervento operando nella tutela dei caratteri formali degli edifici dovrà consentirne comunque un completo recupero e riuso, per le funzioni ammesse nella zona urbanistica in cui si colloca.

La tutela che si richiede rimane limitata dunque all'aspetto dell'edificio che l'intervento di ristrutturazione non dovrà alterare nei suoi elementi costitutivi, garantendo la complessiva leggibilità dell'edificio anche dopo l'intervento edilizio, salvaguardando in particolare:

- la dimensione delle aperture originarie;
- gli elementi decorativi eventualmente presenti quali: zoccolature, marcapiani, bancali, sporti di gronda, cornici alle finestre sia decorate che a riporto, targhe, nicchie votive, toponimi ecc.
- gli elementi di finitura quali: scuri e porte in legno, gronde, pluviali e terminali dei pluviali, finiture dei paramenti murari esterni, inferriate ed altri elementi eventualmente presenti;
- tinteggi dei paramenti murari e degli elementi di finitura con particolare riguardo al complessivo effetto cromatico che deve ricalcare le colorazioni tipiche di questi edifici;
- la modalità esecutiva della copertura e le pendenze originarie del tipo edilizio nonché il manto di copertura in elementi di laterizio curvi (coppi) o piani (tegole marsigliesi) a seconda del tipo edilizio su cui si opera;
- i solai a volta di qualsiasi tipo.

Al fine del completo riuso dei volumi esistenti l'intervento consente:

- l'inserimento di nuove aperture su tutti i fronti al solo scopo di soddisfare i requisiti di illuminamento e areazione previsti dal presente regolamento per gli edifici esistenti. Dette nuove aperture dovranno, dal punto di vista formale e compositivo, essere coerenti con il tipo edilizio oggetto d'intervento riproponendo le dimensioni e le scansioni di quelle esistenti o rileggendo e reinterpretando, in chiave anche moderna detti elementi, ma inserendosi o confrontandosi coerentemente nei caratteri del tipo edilizio;
- l'inserimento di nuovi solai o soppalchi qualora vi sia la possibilità di frazionare grandi volumi quali fienili o porticati, avendo cura in questo ultimo caso di salvaguardare la leggibilità degli elementi costitutivi del volume precedente quali: pilastri, lesene, archi, coperture, ecc. mediante l'utilizzo di tecniche non tradizionali o mediante l'arretramento delle partiture murarie verticali a chiusura di vani porticati o con l'uso di tamponamenti vetrati;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.

- il recupero ad uso residenziale dei sottotetti e di tutte le altre parti dell'edificio qualora gli stessi presentino i requisiti dimensionali previsti dal presente regolamento per gli edifici esistenti.

- g) "interventi di nuova costruzione"**, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
 - g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - g.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- h) "interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Per gli edifici compresi in questa categoria è comunque consentito, tramite intervento edilizio diretto, attuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia semplice o con vincolo parziale, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, su porzioni immobiliari o interi edifici.
- i) "interventi di demolizione"**, gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo d'intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.
- l) "recupero e risanamento delle aree libere"**, gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo d'intervento prevede 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.

TITOLO IX NORME TECNICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI

Capo I REQUISITI DI TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. IX.1 Regolamentazione delle acque

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate debbono essere idoneamente allontanate a cura dei proprietari.
2. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti in zone servite dalla pubblica fognatura, si dovranno realizzare reti fognarie separate: l'una per le acque meteoriche e/o di drenaggio scantinati; l'altra per le acque luride.
3. In questo caso le acque meteoriche e/o di drenaggio dovranno, quando possibile, essere recapitate in corpo idrico superficiale o nella rete pubblica di scolo delle acque meteoriche.
4. Nelle zone non servite da pubblica fognatura, la rete delle acque meteoriche e/o di drenaggio dovrà essere comunque separata da quella delle acque luride: il loro recapito dovrà avvenire in corpo idrico superficiale o per dispersione sul terreno, evitando comunque ristagno d'acqua e impaludamenti.
5. E' vietato evacuare acque usate di qualsiasi tipo mediante i pluviali ed i condotti destinati alle acque meteoriche.
6. E' parimenti vietato usare i pluviali come canne di esalazione di fumi, gas e vapori.
7. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione dell'Ente Gestore di rete.

Art. IX.2 Rete idrica e fognature

1. I tubi dell'acquedotto devono essere posti, di norma, a non meno di m. 1,50 da fognoli, pozzetti o tubature di fognature.
2. Le fognature e le tubazioni di scarico delle acque di rifiuto devono essere poste, di norma, al di sotto di 50 cm. dalle tubazioni dell'acqua potabile.
3. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui ai due precedenti commi, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualunque perdita devono essere collocate in un cunicolo con fondo e pareti impermeabili, con pozzetti di ispezione distanti fra loro non più di m. 10,00.

Art. IX.3 Fognature

1. Gli scarichi delle acque luride devono essere convogliati a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque luride o miste.
2. Tutte le tubazioni delle acque luride devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.
3. La rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella delle acque luride e nelle zone in cui è possibile, lo scarico dovrà avvenire sul suolo, in corpo idrico superficiale, o nella rete pubblica prevista a tale fine.
4. Nelle zone non servite dalla pubblica fognatura, i titolari di acque reflue provenienti da nuovi insediamenti dovranno, ai sensi della L.R. 29/01/1983 n° 7 e s.m.e.i, presentare apposita domanda di autorizzazione allo scarico la quale sarà sottoposta al parere dei servizi tecnici e delle autorità sanitarie competenti.
5. Per quanto non espressamente previsto, si rimanda all'osservanza delle norme contenute nel D.Lgs 03/04/2006 n° 152 ;
6. E' comunque vietato ogni nuovo scarico in corpo idrico superficiale (fosso, canale) di acque non depurate entro i limiti qualitativi previsti dalla vigente normativa in materia;
7. Non è consentito, lo scarico dei reflui nel suolo e nel sottosuolo, ad eccezione dei casi autorizzati.
8. Nel caso di scarichi esistenti in corpo idrico superficiale, è facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio di Igiene Pubblica dell'A.U.S.L. prescrivere lavori di adeguamento alle presenti norme, ove si verificano situazioni di insalubrità ambientale, dovute alla presenza di acque reflue nei corpi idrici superficiali.
9. Si richiamano in ogni caso le norme previste dal Regolamento del Servizio di Fognatura e Depurazione approvato dall'Assemblea di ATO 3 Reggio Emilia nella seduta del 23/11/05 con deliberazione n° 873/19.

Art. IX.4 Autorizzazioni allo scarico e allacciamento fognario

1. In relazione alle tipologie delle acque scaricate e dei recettori, gli enti preposti al rilascio delle necessarie autorizzazioni sono quelli di cui alla seguente tabella:

| TIPOLOGIA SCARICO | RECAPITO SCARICO | ENTE COMPETENTE |
|---|-------------------------------|---|
| Acque reflue industriali | Non in rete fognaria | Provincia |
| Acque reflue industriali assimilate alle domestiche | Non in rete fognaria | Provincia |
| Acque reflue urbane | In acque superficiali o altro | Provincia |
| | | |
| Acque reflue domestiche | In acque superficiali | Comune (previo parere ARPA) |
| Acque reflue domestiche | In rete fognaria | Sempre ammesso presentando la richiesta di allacciamento in fogna all'ente gestore (ENIA) |
| Acque reflue industriali | In rete fognaria | Comune (procedura SUAP) |
| Acque reflue industriali assimilate alle domestiche | In rete fognaria | Comune (procedura SUAP) |

Nei seguenti casi:

- Scarico in rete fognaria di reflui civili ed assimilabili;
 - Scarico in rete fognaria di reflui industriali;
 - Scarico in rete fognaria non collaudata (opere non prese in carico dal Comune);
- prima della presentazione dell'autorizzazione allo scarico i soggetti interessati dovranno presentare richiesta di **allacciamento fognario** all'ente gestore (ENIA).

Copia di tale richiesta sarà depositata allo Sportello Unico per l'Edilizia vistata dall'ente gestore.

La richiesta di autorizzazione allo scarico di competenza comunale dovrà essere redatta in bollo su modulistica predisposta dall'ufficio.

La richiesta di cui sopra sarà inoltrata a:

- SUE Sportello Unico per l'Edilizia per quanto riguarda lo scarico di acque reflue domestiche in acque superficiali, la domanda dovrà essere prodotta in duplice copia corredata da tre copie degli elaborati grafici;
 - SUAP Sportello Unico per le Attività Produttive per quanto riguarda lo scarico in pubblica fognatura di reflui industriali e industriali assimilabili ai domestici, la domanda dovrà essere prodotta in duplice copia corredata da quattro copie degli elaborati grafici;
2. L'autorizzazione allo scarico è rilasciata dal Comune, nei casi di competenza, nei termini stabiliti dal Regolamento del Servizio di Fognatura e Depurazione approvato dall'Assemblea di ATO 3 Reggio Emilia nella seduta del 23/11/05 con deliberazione n° 873/19. L'Autorizzazione ha durata di quattro anni dal momento del rilascio e dovrà essere rinnovata secondo le modalità di legge.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

Art. IX.5 Lavori di scavo e di sicurezza del suolo

1. Gli scavi di terreno devono essere effettuati in modo da non compromettere la stabilità degli edifici esistenti.

2. Gli scavi in suolo pubblico o di uso pubblico, non dovranno impedire o disturbare l'uso degli spazi pubblici e dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune.
3. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strade comunali o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

Art. IX.6 Disciplina dei pozzi

1. Nelle zone servite da pubblico acquedotto l'approvvigionamento idrico per uso potabile è reso unicamente dal servizio pubblico che lo gestisce, viene pertanto fatto divieto di perforare nuovi pozzi ad uso domestico ad eccezione di quelli utilizzati per l'innaffiamento di orti e giardini, per reti secondarie di acque grigie di lavaggio (sciacquoni per w.c, lavatrici, ecc.) acque di abbeveraggio di animali da cortile. L'utilizzo di acque prelevate da pozzi ad uso domestico di cui sopra dovrà unicamente servire i residenti dell'edificio cui il pozzo è di stretta pertinenza e non dovrà avere nessun fine di carattere economico. Nel caso in cui coesistano i due tipi di approvvigionamento idrico le reti di adduzione delle acque dovranno essere nettamente separate e sui rubinetti finali, della rete di acqua da pozzo, dovrà essere apposta targa che denunci la non potabilità delle acque erogate.
2. Nelle zone non servite da pubblico acquedotto è consentito l'approvvigionamento idrico da pozzi ad uso domestico a condizione che la potabilità delle acque di prelievo sia certificata dal laboratorio pubblico o privato e che i risultati relativi siano notificati all'AUSL con periodicità almeno annuale.
3. La perforazione di pozzi ad uso domestico, ossia per acque utilizzate esclusivamente dal proprietario o dall'utilizzatore del terreno su cui il pozzo è scavato per usi potabili (solo se non serviti da rete acquedottistica pubblica) o per gli altri usi di cui al punto 1, non è soggetta da autorizzazione. Del pozzo perforato dovrà essere fatta denuncia al Servizio Tecnico Bacini Enza, Panaro e Secchia competente per zona, su apposito modello dallo stesso predisposto.
4. La perforazione di pozzi a servizio di attività produttive, agricole e commerciali, di qualsiasi tipo (pozzi ad uso non domestico) dovranno preventivamente ottenere l'autorizzazione alla perforazione e la concessione di derivazione di acqua pubblica dal Servizio Tecnico Bacini Enza, Panaro e Secchia.
5. Le opere edili collegate all'esecuzione del pozzo di qualsiasi tipo quali avanpozzo, pozzetti interrati e reti non sono soggette a titolo abilitativo, dovranno comunque garantire la sicurezza d'uso e l'idoneità statica delle stesse.
6. Opere edili collegate alla perforazione di pozzi di qualsiasi tipo quali: locali tecnici per l'alloggiamento di impianti collegati al pozzo, sia di nuova costruzione che ricavati in locali esistenti, installazione di serbatoi di accumulo, sia a cielo aperto che ipogei, ecc., sono soggetti a titolo abilitativo relativo alla tipologia dell'intervento edile stesso.
7. Per tutte le tipologie di pozzo dovranno essere garantite: la sicurezza d'uso e di manutenzione, le idoneità statiche delle eventuali opere correlate, le protezioni contro le cadute accidentali nel pozzo, le protezioni e la messa in sicurezza delle opere elettriche ed impiantistiche che dovranno essere certificate a norma di legge. Dovranno inoltre essere osservate le distanze minime dai confini di proprietà stabilite dall'art. 889 del Codice Civile. La bocca del pozzo di qualsiasi tipo dovrà essere protetta da cadute accidentali mediante griglia metallica e/o lapide munita di adeguate chiusure.
8. La disattivazione di pozzi non più utilizzati dovrà avvenire secondo le modalità impartite dal Servizio Tecnico Bacini Enza, Panaro e Secchia, se soggette alle competenze dello stesso, in alternativa secondo le seguenti modalità :
 - per i pozzi "tubolari" si dovrà provvedere al riempimento della camicia metallica con boiacca cementizia additivata con bentonite iniettata fino a 2 m. dal p.d.c.; la copertura deve avvenire con terreno di riporto inerte naturale;
 - per i pozzi a "scavo" si dovrà provvedere all'abbattimento della camicia, per quanto possibile con un limite minimo di 1 m. dal p.d.c., il successivo riempimento dovrà avvenire con materiale naturale e/o inerte atto a garantire le caratteristiche di permeabilità dell'acquifero captato fino a 2 m. dal p.d.c. (ghiaie naturali o scarti lapidei); la copertura deve avvenire con terreno di riporto inerte naturale, con caratteristiche granulometriche conformi a quelle del litotipi superficiali presenti in zona.

Art. IX.7 Demolizione dei fabbricati, terre di scavo e bonifica di siti contaminati

1. Durante le demolizioni dei fabbricati, si dovranno adottare mezzi idonei per evitare il sollevamento delle polveri.
2. Nel caso di demolizioni parziali, dovranno essere adottate tutte le precauzioni per salvaguardare l'incolumità degli eventuali occupanti.
3. Dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati i pozzi neri, i pozzetti, le fosse settiche, le fognature e le canalizzazioni sotterranee e dovranno essere bonificate le cisterne di qualsiasi tipo eventualmente esistenti.
4. E' vietato il deposito nel cortile delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di pertinenza del fabbricato oggetto dei lavori, di terreni e materiali di rifiuto provenienti dalla esecuzione o dalla demolizione di opere murarie. A demolizione ultimata i materiali di rifiuto dovranno essere conferiti in discarica autorizzata.
5. Le aree risultanti dalla demolizione di fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine.
6. Nei casi di demolizione di fabbricati industriali le materie di rifiuto eventualmente presenti sotto il piano di campagna, dovranno essere smaltite nei modi stabiliti dalle norme vigenti.
7. Qualora il fabbricato o parti di esso fosse costituito di materiale contenente amianto, sia in matrice compatta che friabile, l'impresa esecutrice ha l'obbligo di presentare ai Servizi competenti, ai sensi dell'art. 256 del DLgs 09/04/2008 n° 81, un piano dei lavori di rimozione che preveda tutte le cautele e le tecniche richieste dalle disposizioni vigenti per la tutela dei lavoratori e dell'ambiente.
Copia del piano dei lavori di rimozione è inviata all'organo di vigilanza almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori.
8. Alle terre provenienti da scavi di cantiere si applicano le disposizioni previste dall'art. 186 del DLgs. 03/04/2006 n° 152 e s.m.e i..
9. La bonifica di siti contaminati dovrà avvenire come disposto dal Titolo V del DLgs. 03/04/2006 n° 152 e s.m.e i.

Art. IX.7 bis Inquinamento luminoso

1. Ai sensi della L.R. 29/09/2003 n° 19 il Comune promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico conseguente alla corretta esecuzione degli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati.
2. Per tali finalità si considera inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda, al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata, e se orientata al di sopra della linea dell'orizzonte..
3. I nuovi impianti di illuminazione pubblica e privata, così come il loro rifacimento, dovranno conformarsi alle norme tecniche della L.R. citata e della loro esecuzione deve essere data preventiva comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, con contestuale trasmissione degli elaborati di progetto, se previsti, e di una dichiarazione di asseverazione da parte di un tecnico abilitato o dell'impresa esecutrice del rispetto della norma regionale citata .
4. Il Comune con delibera di giunta comunale, su proposta dello Sportello Unico per l'Edilizia può, in ragione di particolari e specifiche situazioni, derogare alle disposizioni di legge, in particolare per quanto attiene i caratteri della pubblica sicurezza di particolari zone o edifici strategici quali, caserme, impianti o edifici facenti parte del Sistema delle dotazioni territoriali.

Art. IX.7 ter Disposizioni relative all'inquinamento acustico

1- Classificazione acustica del Comune e competenze in materia

- A. Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (L. 447/1995) e della L.R. 09/05/2001 n. 15 "Disposizioni in materia d'inquinamento acustico" il Comune ha predisposto la classificazione acustica del territorio per zone territoriali omogenee, a cui sono stati assegnati valori di qualità (limiti di rumore) che sono da conseguire e/o mantenere.
- B. Sono di competenza del Comune, secondo le leggi statali e regionali:
 - a) la classificazione del territorio comunale di cui sopra;
 - b) il coordinamento degli strumenti urbanistici già adottati con le determinazioni assunte ai sensi della classificazione acustica;
 - c) l'adozione dei piani di risanamento e bonifica acustica;

- d*) il controllo del rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico all'atto del rilascio delle concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, e dei provvedimenti comunali che abilitano all'utilizzazione degli stessi immobili ed infrastrutture, nonché dei provvedimenti di licenza o d'autorizzazione all'esercizio delle attività produttive;
- e*) l'adozione di regolamenti per l'attuazione della disciplina statale e regionale per la tutela dall'inquinamento acustico;
- f*) la rilevazione e il controllo delle emissioni sonore prodotte dai veicoli, con le modalità e le limitazioni previste dalla vigente legislazione in materia;
- g*) i controlli in merito attribuitigli dalla legislazione vigente;
- h*) l'autorizzazione, anche in deroga ai valori limite, per lo svolgimento d'attività temporanee e di manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico e per spettacoli a carattere temporaneo ovvero mobile, nel rispetto delle prescrizioni eventualmente impartite.

2- Documentazione previsionale d'impatto acustico

E' fatto obbligo di allegare documentazione previsionale d'impatto acustico, redatta secondo le forme di legge, agli elaborati tecnici per la formazione dei PUA di qualsiasi tipo e alla richiesta di titolo abilitativo (Permesso di Costruire o DIA), per gli interventi relativi alle seguenti opere o attività:

- Opere soggette a Valutazione d'Impatto ambientale (V.I.A.)
- aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30-4-1992, n. 285 , e successive modificazioni;
- discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
- nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive;
- nuovi impianti per servizi commerciali e/o direzionali con superficie di vendita superiore a mq. 300.

Il medesimo obbligo di cui sopra si applica pure ai provvedimenti comunali che abilitano all'utilizzazione degli immobili e/o infrastrutture esistenti, nonché alle domande di licenza o d'autorizzazione all'esercizio degli edifici, impianti ed attività elencate al comma precedente.

Le domande di licenza o d'autorizzazione all'esercizio di cui sopra, che si prevede possano produrre valori d'emissione superiori a quelli determinati dalla classificazione acustica, dovranno contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione dovrà essere inviata all'ufficio competente per l'ambiente del comune ai fini del rilascio del relativo nulla-osta.

3- Documentazione di valutazione previsionale del clima acustico

É fatto obbligo di produrre in sede di richiesta d'autorizzazione al titolo abilitativo edilizio (PC o DIA) una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie d'insediamenti:

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici o privati ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali da attuare con PUA, prossimi alle opere e/o agli impianti e all'esercizio delle attività elencate al comma 3 (Documentazione previsionale d'impatto acustico)

Art. IX.7 quarter Disposizioni relative al contenimento energetico

1. Le presenti norme sono volte al recepimento nella strumentazione urbanistica ed edilizia comunale di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia (L. 192/2005 e s.m.) con particolare riguardo all'Atto di Indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna in data 04/03/2008 n. 156, a cui si rimanda integralmente.

L'Atto citato stabilisce i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto.

Ai sensi della normativa regionale citata dette finalità ed obiettivi sono perseguiti, in sede locale, attraverso:

- a) l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica per edifici ed impianti di cui all'allegato A del presente regolamento, Requisiti Cogenti Famiglia 6.
 - b) il rilascio dell'attestato di certificazione energetica degli edifici, rilasciata da operatori accreditati alla certificazione energetica, secondo le modalità previste dalla Regione;
 - c) l'esercizio e la manutenzione degli edifici e degli impianti.
2. Le norme di cui alla Delibera Regionale 156/2008 trovano, in relazione agli interventi edilizi ed impiantistici posti in essere, i seguenti livelli di applicazione:
- a) una applicazione integrale nel caso di edifici di nuova costruzione ed impianti in essi installati, demolizione totale e ricostruzione degli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati,
 - b) una applicazione integrale ma limitata al solo ampliamento dell'edificio nel caso che il volume a temperatura controllata della nuova porzione di edificio risulti superiore al 20% di quello dell'edificio esistente e comunque in tutti i casi in cui l'ampliamento sia superiore agli 80 metri quadrati,
 - c) una applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti non ricadenti nelle tipologie di cui alle lettere a) e b) precedenti, quali:
 - ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio non risulti superiore al 20% di quello esistente e comunque in tutti i casi in cui l'ampliamento sia inferiore agli 80 metri quadrati
 - ristrutturazione totale o parziale di edifici esistenti di superficie utile non superiore a 1.000 metri quadrati
 - manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio
 - recupero di sottotetti per finalità d'uso
 - nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici in edifici esistenti
 - sostituzione di generatori di calore.

Per quanto attiene le modalità applicative delle disposizioni in merito ai requisiti minimi di prestazione energetica, alla certificazione energetica degli edifici, alla documentazione da produrre in sede di richiesta o presentazione del titolo abilitativi si rimanda all'atto regionale citato.

Art. IX.7 quinquies Autorizzazione paesaggistica

1. Sono assoggettati all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, tutti gli interventi edilizi e/o di trasformazione ambientale e territoriale, soggetti a titolo abilitativo, da realizzare nelle seguenti zone del PSC:
 - zone di tutela dei caratteri ambientali d'invasi e corsi d'acqua, art. II.1 del PSC;
 - invasi ed alvei dei corsi d'acqua, art. II.2 del PSC;
 - zone ricadenti nel limite di rispetto di ml. 150 dei corsi d'acqua pubblici di cui all'art. II.9 del PSC.
 Dette aree sono graficamente individuate nelle tavole del PSC 2.1 e 2.2.
 L'avente titolo inoltra all'Amministrazione Comunale domanda in bollo per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica su apposito modello, redatto dall'Ufficio, corredata dagli elaborati previsti per legge nel numero di quattro copie.
2. L'Amministrazione Comunale, quale autorità preposta alla tutela del vincolo ai sensi della legislazione regionale vigente, è tenuta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004, previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Tale autorizzazione è atto autonomo e presupposto preliminare per l'ottenimento del Permesso di Costruire o per il perfezionarsi della Denuncia di Inizio Attività e i lavori previsti non possono essere iniziati in difetto di essa. La validità dell'autorizzazione paesaggistica è di cinque anni.
3. L'Amministrazione Comunale, dà immediata comunicazione alla Soprintendenza competente dell'autorizzazione rilasciata, trasmettendola unitamente alla relazione paesaggistica avente i contenuti e redatta ai sensi di quanto previsto nel DPCM 12 dicembre 2005.

Contestuale comunicazione sarà inviata al richiedente unitamente all'atto autorizzativo che dovrà contenere:

- a) gli estremi della comunicazione di avvio del procedimento di controllo della Soprintendenza ai fini della sua partecipazione al perfezionamento dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata;
- b) l'informazione riguardante il potere di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio che dovrà essere esercitato dalla stessa nel termine di 60 giorni dalla ricezione dell'autorizzazione e con le modalità previste al terzo comma dell'articolo 159 del D.Lgs. n. 42/2004;
- c) gli estremi dell'attestazione di ricevuta della documentazione dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza per i termini di cui al punto b)
- d) la notifica che il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non costituisce titolo all'esecuzione dei lavori previsti dalla stessa.

4. La Soprintendenza, nel termine previsto di 60 giorni, può annullare, con provvedimento motivato in relazione alla non conformità alle prescrizioni di tutela del paesaggio, l'autorizzazione paesaggistica già rilasciata dall'Amministrazione Comunale, in questo caso non potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire relativo all'esecuzione delle opere e non potrà perfezionarsi il procedimento di Dichiarazione di Inizio Attività, se già depositato.

Nel caso in cui la Soprintendenza non esercitasse i poteri di annullamento di cui sopra e previsti dal comma 3 dell'art. 159 del DLgs 42/2004, l'autorizzazione paesaggistica diventa efficace e potrà essere rilasciato permesso di costruire o si perfezionerà la DIA, se già depositata.

5. Ai sensi dell'art. 149 del DLgs. 42/2004 non è comunque richiesta l'autorizzazione paesaggistica nei seguenti casi:

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'art. 142, primo comma, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Art. IX.7 sexties Norme per la riduzione del rischio sismico

1- Classificazione sismica del territorio comunale

Il territorio del Comune di Fabbrico è classificato in Zona sismica 3 ai sensi della Delibera di Giunta Regionale del 27/07/2003 n° 1435. A tal fine gli interventi edilizi dovranno conformarsi alla normativa tecnica sulle costruzioni vigente al momento della presentazione del progetto edilizio presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

2- Norme regionali e attribuzione ai comuni

La Regione Emilia Romagna con la Legge 30/10/2008 n° 19 ha attribuito ai comuni le funzioni in materia sismica, che le esercitano avvalendosi delle strutture tecniche regionali o in alternativa tramite apposite strutture tecniche previste dal comma 2 dell'art.1 della legge citata.

3- Strumentazione urbanistica comunale e riduzione del rischio sismico

Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale individuano il grado di pericolosità locale di ciascuna parte del territorio e realizzano la microzonizzazione sismica del territorio urbanizzato e di quello suscettibile di urbanizzazione e definiscono le prescrizioni per la riduzione del rischio sismico, fissando per le diverse parti del territorio le soglie di criticità, i limiti e le condizioni per la realizzazione degli interventi di trasformazione.

La Provincia esprime il Parere sulla strumentazione urbanistica Comunale (PSC e POC) nonché sui Piani Urbanistici Attuativi (PUA) in merito alla compatibilità delle previsioni ivi contenute con le condizioni di pericolosità del territorio.

4- Ambito di applicazione delle norme in merito alla riduzione del rischio sismico ed esclusioni

Le disposizioni in merito alla riduzione del rischio sismico si applicano a tutti i lavori di nuova costruzione, di recupero del patrimonio edilizio esistente e di sopraelevazione, di edifici privati o pubblici. Le medesime disposizioni si applicano alle varianti sostanziali ai progetti presentati.

Sono esclusi dalle disposizioni in merito alla riduzione del rischio sismico gli interventi dichiarati dal progettista abilitato privi di rilevanza ai fini della pubblica incolumità. Tale dichiarazione è contenuta nell'asseverazione che accompagna la richiesta di Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività.

5- Adempimenti contestuali alla richiesta di Permesso di Costruire o al deposito della Denuncia di Inizio Attività

Per assicurare che nella redazione del progetto architettonico si sia tenuto debitamente conto delle esigenze di riduzione del rischio sismico, la domanda per il rilascio del permesso di costruire e la denuncia di inizio attività sono corredate, a scelta del committente, da una delle seguenti documentazioni:

- a) l'istanza dell'autorizzazione sismica preventiva o la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture e la relativa documentazione;
- b) l'indicazione del progettista abilitato che cura la progettazione strutturale dell'intero intervento e una dichiarazione di quest'ultimo che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e delle prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Alla dichiarazione deve essere allegata una relazione tecnica che illustra le scelte progettuali operate per assicurare l'integrazione della struttura nel progetto architettonico, corredata dagli elaborati grafici relativi agli schemi e alle tipologie della stessa struttura.

6- Adempimenti prima dell'inizio lavori delle opere soggette ad autorizzazione sismica

I lavori previsti dal titolo abilitativo non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica nei seguenti casi:

- a) i progetti presentati a seguito di accertamento di violazione delle norme antisismiche;
- b) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso, di cui all'art. 20, comma 5, del Decreto Legge n. 248 del 31 Dicembre 2007, convertito con modificazioni dall'articolo 1, comma 1, della Legge n. 31 del 28 Febbraio 2008, ;
- c) le sopraelevazioni degli edifici di cui all'articolo 90, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

7- Adempimenti prima dell'inizio lavori delle opere non soggette ad autorizzazione sismica

I lavori previsti dal titolo abilitativo, non soggetti ad autorizzazione sismica di cui al comma precedente, non possono essere iniziati fino a quando non sia stato effettuato il deposito, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, del progetto esecutivo riguardante le strutture redatto dal progettista abilitato in conformità alle norme tecniche per le costruzioni e alle disposizioni di cui all'articolo 93, commi 3, 4 e 5 del D.P.R. n. 380 del 2001. Il progetto deve essere accompagnato da una dichiarazione del progettista che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e la congruità tra il progetto esecutivo riguardante le strutture e quello architettonico, nonché il rispetto delle eventuali prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

8- Compiti dello Sportello Unico per l'Edilizia

Lo Sportello unico per l'edilizia, procede alla verifica di completezza e regolarità della documentazione presentata, nell'ambito dell'attività di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a), e all'articolo 13, comma 3 della Legge Regionale n. 31 del 2002, e restituisce all'interessato l'attestazione dell'avvenuto deposito.

9- Deposito del progetto strutturale di opere in c.a. normale o precompresso o a struttura metallica

Il costruttore può richiedere che il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, di cui al comma precedente, produca gli effetti della denuncia dei lavori prevista dall'articolo 65 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, purché il progetto, la denuncia di deposito e la relazione illustrativa abbiano i contenuti previsti dallo stesso articolo, relativamente alla realizzazione delle opere in conglomerato cementizio, armato, precompresso e a struttura metallica (ex Legge 1086/71).

10- Edifici di interesse storico-architettonico o vincolati

Restano ferme le disposizioni di cui all'art. 29 del D.Lgs. 42/2004 per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di natura antisismica in edifici o manufatti di carattere monumentale o comunque di interesse archeologico, storico o artistico, siano essi pubblici o privati. La medesima disciplina tecnica trova applicazione per i lavori di natura antisismica negli edifici di interesse storico-architettonico individuati dal PSC.

11- Interventi di abbattimento delle barriere architettoniche

Ferma restando l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni, l'esecuzione delle opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche è sottoposta al deposito del progetto allo Sportello Unico per l'Edilizia.

12- Collaudo statico: ambito di applicazione e procedure

Per tutti gli interventi edilizi di cui al comma 4, ad esclusione degli interventi di riparazione o interventi locali che interessano elementi isolati, è necessario effettuare il collaudo statico volto ad accertare che la realizzazione degli interventi avvenga in conformità a quanto previsto nel progetto.

Il collaudo statico va normalmente eseguito in corso d'opera tranne casi particolari in cui tutti gli elementi portanti principali siano ancora ispezionabili controllabili e collaudabili ad opere ultimate.

Contestualmente all'istanza di autorizzazione sismica nei casi previsti, o alla denuncia di deposito del progetto strutturale, il committente è tenuto a presentare l'atto di nomina del collaudatore scelto e la dichiarazione di accettazione dell'incarico.

Completate le opere strutturali il direttore dei lavori ne dà comunicazione alla struttura tecnica competente in materia sismica ed al collaudatore, che nei sessanta giorni successivi provvede a depositare il certificato di collaudo statico presso la struttura competente.

Il deposito del certificato di collaudo statico tiene luogo anche del certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni previsto all'articolo 62 del D.P.R. n. 380/2001. Negli interventi in cui il certificato di collaudo non è richiesto, la rispondenza è attestata dal direttore dei lavori che provvede al relativo deposito presso la struttura tecnica competente.

Il collaudo viene effettuato da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente, in modo diretto o indiretto, al costruttore.

Art. IX.7 septies Disposizioni relative all' inquinamento elettromagnetico

La Regione Emilia Romagna, con la Legge n. 30/2000 e con la DGR n° 1138 del 21/07/2008, detta norme per la tutela della salute e per la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico, in particolare detta norme per la localizzazione delle emittenti radio, di quelle televisive, degli impianti fissi per la telefonia mobile e delle linee ed impianti elettrici per il rispetto dei valori di cautela fissati nella normativa statale e per il perseguimento degli obiettivi di qualità previsti dalla legge.

Il Comune, nell'ambito delle competenze trasmesse dalla normativa regionale, recepisce dette norme ed individua gli atti autorizzativi di competenza in merito:

a- Impianti per l'emittenza radio e televisiva

- adegua la pianificazione urbanistica comunale ai piani provinciali di localizzazione dell'emittenza radio e televisiva, con le procedure previste per la localizzazione delle opere pubbliche e ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

- autorizza, con permesso di costruire, gli impianti per l'emittenza radio e televisiva previsti dal piano provinciale, acquisendo specifico parere integrato ARPA-AUSL in merito al rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici individuati dalla vigente legislazione in materia.

b- Impianti fissi di telefonia mobile

- autorizza, con permesso di costruire, gli impianti fissi di telefonia mobile a seguito della presentazione da parte dei soggetti gestori dei loro programmi annuali che dovranno essere recepiti e pubblicizzati dal Comune secondo le modalità disposte dalla vigente legislazione in materia. Il programma dovrà essere corredato dalla localizzazione degli apparati e dalla documentazione tecnica per la valutazione dei campi elettromagnetici redatta ai sensi del nono comma.

- valuta la compatibilità urbanistica, edilizia e ambientale, acquisendo anche il parere tecnico integrato ARPA-AUSL, dei programmi presentati e/o delle singole domande di autorizzazione, subordinando l'effettiva installazione dell'impianto a permesso di costruire da rilasciare secondo le procedure previste dalla vigente normativa in materia.

c- Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica

- individua negli strumenti urbanistici ed in coerenza con quanto previsto nel PTCP, specifici corridoi per la localizzazione delle nuove linee ed impianti elettrici con tensione uguale o superiore a 15.000 Volt, con riferimento ai programmi di sviluppo delle reti di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica che gli enti gestori delle reti presentano. Gli strumenti urbanistici devono assicurare, con riferimento agli impianti di cui sopra, che si realizzi il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla di induzione magnetica valutata al ricettore in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere. Il perseguimento del valore di qualità deve essere realizzato attraverso gli strumenti urbanistici sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.
- adegua la pianificazione urbanistica individuando fasce di rispetto dalle linee elettriche e dagli impianti elettrici in esercizio. Con tale adeguamento individua, altresì, le linee e gli impianti in esercizio che superano il valore di 0,5 micro Tesla di induzione magnetica misurato al ricettore sulla base delle comunicazioni degli enti gestori delle reti di trasmissione e distribuzione di energia elettrica. L'elenco delle linee ed impianti individuati ai sensi del presente comma è inviato alla Provincia.
- rilascia parere in merito ai piani di risanamento delle linee elettriche, con tensione sino a 150.000 Volt, presentati dai gestori di rete alla Provincia.

d- Vigilanza e sanzioni

- esercita le funzioni di vigilanza nei confronti delle attribuzioni amministrative conferitegli per legge, nonché eroga le sanzioni in violazione di queste.

Capo II - TUTELA E FORMAZIONE DEL VERDE

Art. IX.8 Ambito di applicazione

In considerazione delle funzioni igienico-ambientali ed estetiche svolte dal verde, al fine di salvaguardare la qualità degli insediamenti attraverso la efficienza del patrimonio arboreo esistente, il suo mantenimento e la qualità dei nuovi impianti, la presente normativa si applica all'intero territorio comunale.

Art. IX.9 Salvaguardia alberature esistenti

1. sono oggetto di protezione:
 - a) gli alberi compresi negli allegati elenchi di specie arboree aventi diametro di un tronco pari o superiore a cm. 30, misurata ad una altezza di cm. 130 dal suolo;
 - b) gli esemplari arbustivi compresi nell'allegato elenco delle specie arbustive aventi diametro di un tronco pari o superiore a cm. 20, misurata ad una altezza di cm. 130 dal suolo;
 - c) gli alberi e gli esemplari arbustivi non compresi negli allegati elenchi di specie arboree aventi circonferenza di un tronco pari o superiore a cm. 50, misurata ad una altezza di cm. 130 dal suolo;
 - d) le associazioni vegetali complesse di più alberi o arbusti di cui ai precedenti punti a e b, di interesse naturalistico ambientale e paesaggistico (ad es. siepi naturali, fasce boscate lineari e non, ecc.)
2. Non sono sottoposti alle presenti disposizioni:
 - a) gli alberi da frutto, fatta eccezione per esemplari di eccezionale interesse identificati e segnalati all'Ufficio Tecnico Comunale;
 - b) le coltivazioni arboree a scopo produttivo;
 - c) gli alberi e gruppi di alberi per i quali sono state stabilite particolari forme di protezione, in base alle leggi vigenti.
3. Le prescrizioni del presente regolamento valgono anche:
 - per gli alberi da conservare sulla base di previsioni di Piano Particolareggiato, Piano Edilizio e Piano Paesistico;
 - per gli alberi singoli che, pur non avendo raggiunto le dimensioni di cui ai punti precedenti, costituiscono piante in sostituzione di alberi abbattuti;
 - per gli alberi monumentali compresi nel relativo Censimento Regionale o in altri strumenti di piano a livello sovracomunale per i quali vale il criterio della tutela assoluta; a questi si applicano le particolari disposizioni

Art. IX.10 Interventi vietati

E' vietato distruggere, danneggiare o tagliare le alberature di cui sopra o effettuare potature di branche di rami con diametro superiore a cm. 30 e tali da modificare in modo essenziale la chioma; è altresì vietato, in un raggio di ml. 1 dal tronco, effettuare opere che possano danneggiare l'apparato radicale (es. pavimentazioni impermeabili, scavi, passaggi di condutture, dispersione di materiali nocivi, ecc.).

Art. IX.11 Interventi prescritti

1. Ogni proprietario o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze, in particolare, l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi, quali:
 - recinzioni e rivestimenti con tavole per protezione dai danni meccanici durante la conduzione di cantieri;
 - copertura della zona della radice con materiali permeabili a protezione contro il compattamento del terreno;
 - innaffiatura o sub-irrigazione delle piante nella zona di abbassamento delle falde indotta da inevitabili opere di drenaggio a difesa dei fabbricati;
 - impiego di terreno scelto nel caso di necessario ricoprimento della zona delle radici, onde assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;
 - impiego di soprassuolo scelto, opportunamente miscelato secondo bisogni con ammendanti naturali (sabbia, torba, ecc.) nel caso di necessari riempimenti di scavi in prossimità delle radici al fine di assicurare un corretto nutrimento ed equilibrio idrico.

2. Possono essere ammesse deroghe ai divieti di cui ai punti precedenti qualora:
- il proprietario, in base al diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura della chioma, e non possa esimersi da questo obbligo;
 - dall'albero provengano pericoli per persone o cose, e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo;
 - l'albero si presenti in precarie condizioni fitosanitarie, tanto da rendere inutile ogni eventuale tentativo di cura;
 - la non rimozione dell'albero renda la edificazione inattuabile e antieconomica.
- Alla richiesta di esenzione deve essere allegata una illustrazione di tutti gli alberi ubicati nell'area nonché una illustrazione della localizzazione, della specie, dell'altezza e della circonferenza del tronco degli alberi da togliere o da modificare. In particolari casi possono essere richieste altre documentazioni.

Art. IX.12 Protezione degli alberi nei procedimenti di Permesso di Costruire

Nei casi di richiesta di Permesso di Costruire devono essere riportati nella planimetria gli alberi esistenti, la loro localizzazione, la specie la circonferenza del tronco e della chioma. Il rilievo dello stato di fatto deve essere documentato anche con adeguate fotografie.

Art. IX.13 Piantagioni connesse ad interventi edilizi

1. Tutti i progetti relativi alla nuova edificazione di immobili, o ristrutturazioni generali, ed alla conseguente sistemazione delle aree adiacenti, private o condominiali, devono specificare l'elenco delle piante arboree ed arbustive di cui è previsto l'impianto, in ottemperanza alle seguenti indicazioni:
 - ALBERI
 - le essenze arboree devono essere scelte, per il 90% tra quelle riportate nell'elenco allegato;
 - ARBUSTI
 - le specie arbustive devono essere scelte, per l'80% tra quelle riportate nell'elenco allegato;
2. La posa a dimora di alberi e arbusti e le relative dimensioni, non devono impedire o comunque disturbare la visibilità e la circolazione stradale.

Art. IX.14 Piantagioni in sostituzione

Nel caso di avvenuto Nulla osta all'abbattimento di una o più piante il richiedente è tenuto, a proprie spese, alla sostituzione e al successivo mantenimento di alberi il cui numero, specie, dimensione e localizzazione sono indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale (l'obbligo di impianto in sostituzione è ritenuto soddisfatto solo dopo l'attecchimento, e comunque non prima di due stagioni vegetative; è possibile sostituire al nuovo impianto il trapianto di un esemplare già esistente nella stessa area - se possibile - ed in questo caso il termine stabilito per il collaudo dell'attecchimento è di anni tre). Vigila e certifica l'assolvimento dell'obbligo di impianto in sostituzione, nei termini stabiliti, l'Ufficio Tecnico del Comune.

Art. IX.15 Impianti in compensazione

Qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune, su indicazione progettuale dell'Ufficio Tecnico Comunale impone in compensazione la piantumazione su area pubblica a cura e a spese del richiedente, in proporzione dell'alberatura forzosamente rimossa.

Art. IX.16 Infrazioni

- Agisce infrangendo il presente regolamento chi dolosamente o colposamente:
- elimina, distrugge, danneggia, taglia o pregiudica in altro modo l'esistenza di alberature ricadenti nell'ambito di protezione senza la prevista autorizzazione;
 - danneggia o minaccia la zona delle radici;
 - non ottempera all'obbligo dell'impianto in sostituzione di esemplari abbattuti;
 - non esegue gli interventi previsti relativamente alle piantagioni connesse alla costruzione di nuovi edifici.

Elenco delle specie arboree e arbustive oggetto di protezione

ALBERI DI I° GRANDEZZA

| | | |
|-------------------|-------------------------|---------------------------|
| Bagolaro | <i>Celtis australis</i> | |
| Frassino maggiore | | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Olmo | | <i>Ulmus minor</i> |
| Quercia farnia | | <i>Quercus robur</i> |
| Quercia rovere | | <i>Quercus petrae</i> |
| Salice bianco | | <i>Salix alba</i> |

ALBERI DI II° GRANDEZZA

| | | |
|--------------------|--|---------------------------|
| Acer campestre | | <i>Acer campestre</i> |
| Carpino bianco | | <i>Carpinus betulus</i> |
| Frassino orniello | | <i>Fraxinus ornus</i> |
| Frassino ossifillo | | <i>Fraxinus oxyphylla</i> |
| Olmo nero | | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Salice vimine | | <i>Salix viminalis</i> |
| Tasso | | <i>Taxus baccata</i> |

ALBERI DI III° GRANDEZZA

| | | |
|---------------------------|--|---------------------------------------|
| Carpino bianco piramidale | | <i>Carpinus betulus "pyramidalis"</i> |
| Ciavardello | | <i>Sorbus torminalis</i> |
| Maggiociondolo | | <i>Laburnum anagyroides</i> |
| Salice da ceste | | <i>Salix triandra</i> |

ARBUSTI ISOLATI E SIEPI

| | |
|--------------------|---|
| Acer campestre | <i>Acer campestre</i> |
| Biancospino | <i>Crataegus monogyna e Crataegus oxycantha</i> |
| Bosso | <i>Bruxus sempervirens</i> |
| Carpino bianco | <i>Carpinus betulus</i> |
| Corniolo | <i>Cornus mas</i> |
| Frangola | <i>Frangula alnus</i> |
| Fusaggine | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Gelso | <i>Morus alba - Morus nigra</i> |
| Ligustro | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Prugnolo selvatico | <i>Prunus spinosa</i> |
| Rosa canina | <i>Rosa canina</i> |
| Salice rosso | <i>Salix purpurea</i> |
| Salicone | <i>Salix caprea</i> |
| Sambuco | <i>Sambucus nigra</i> |
| Sanguinella | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Spino cervino | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Tasso | <i>Taxus baccata</i> |

CAPO III - NORME MORFOLOGICHE

Art. IX.17 Conformazione delle costruzioni

1. L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:
 - a) dalla disciplina di PSC e dei relativi strumenti esecutivi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
 - c) dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.
2. Le proiezioni delle fronti dell'edificio di nuova costruzione (anche non finestrate o arretrate ai piani superiori a quello direttamente insistente sul suolo) devono rimanere contenute entro lo spazio privato di pertinenza.
3. L'altezza delle nuove costruzioni, ancorchè di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono non sia inferiore a 1/4.
4. L'Amministrazione Comunale può prescrivere che i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorchè l'assetto planivolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva del PSC.
5. La superficie coperta dalle nuove costruzioni e dagli ampliamenti delle costruzioni esistenti, non destinate ad attività industriali o assoggettate a particolari discipline in altre normative, non deve essere superiore al 40% dell'area del lotto di pertinenza.
6. La superficie occupata dalle nuove costruzioni e dagli ampliamenti delle costruzioni esistenti e dalle pavimentazioni, come sopra, non deve essere superiore al 70% dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare che la superficie a verde non sia inferiore al 30% del lotto stesso. Qualora sia richiesto un indice di permeabilità superiore al 30% la differenza potrà essere realizzata anche mediante pavimentazione drenante.
7. La superficie filtrante di cui al precedente 6° comma è inedificabile anche nel sottosuolo ed è destinata al ravvenamento; deve pertanto essere sistemata a verde e utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti di costruzioni esistenti, destinate ad usi misti con presenza di attività produttiva, la superficie filtrante di pertinenza dell'industria può essere realizzata anche mediante pavimentazione drenante.
8. I parcheggi in superficie, ivi compresi gli spazi di manovra, dovranno essere realizzati con tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate.
9. E' comunque consentito ridurre la quota di superficie filtrante per costituire aree di deposito e movimentazione (carico e scarico) di materiali suscettibili di contaminare il suolo e di essere dilavati dalle acque meteoriche.

Art. IX.18 Distanze e visuali libere

1. **(D1)** Distanza di edificazione dai confini d'ambito (escluse le strade):

La distanza minima di edificazione dai confini d'ambito è fissata in mt. 5,00. L'indice urbanistico di visuale libera e la distanza minima di edificazione D1 non si applicano ai confini degli ambiti che fissano distanza o ambiti territoriali di tutela e di rispetto (come le zone di rispetto stradale, le zone di tutela dei corsi d'acqua, ecc.);
2. **(D2)** Distanza di edificazione dai confini di proprietà:
 - a) Per gli interventi su edifici ricadenti all'interno del sistema insediativo storico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia si mantengono le distanze preesistenti;
 - b) Per gli interventi di sopraelevazione e ampliamento di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m.5,00; anche nel caso di distanze preesistenti inferiori a m.5,00 fermo restando il rispetto dell'indice di visuale libera ed il rispetto di m.10,00 tra pareti;
 - c) Per gli interventi di nuova costruzione e parti nuove di edifici esistenti, ad esclusione di quelli di cui ai punti successivi, si applica l'indice di visuale libera, con una distanza minima di m.5,00.
 - d) Per le seguenti opere la distanza D2 corrisponde all'applicazione dell'indice di visuale libera, con una distanza minima di m.1,50:

* impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti alla data di approvazione del presente RUE (quali centrali termiche, centrali di condizionamento, impianti di depurazione delle acque di scarico, impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici, ecc...);

* arredi esterni (quali tralicci, pergolati, chioschi, ecc..), serre a carattere stagionale e periodico, muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne, tende pensili e autoportanti, quando abbiano altezza superiore a quella massima prescritta per la recinzione;

* parti a sbalzo degli edifici (quali sporti di gronda, balconi, logge, pensiline, ecc..) qualora aggettanti oltre 1/3 della distanza minima di edificazione degli edifici (mt.1,67).

e) Per le seguenti opere la distanza D2 è di m. 1,50:

* alberi di non alto fusto definiti dall'art.892 del Codice Civile, restando le altre distanze previste dalla stessa norma;

* antenne, ciminiera, insegne, indicatori;

* ascensori a servizio di edifici esistenti alla data di approvazione del presente R.U.E.;

* scale e rampe di accesso al piano rialzato o al primo piano a condizione che siano realizzate a sbalzo;

* tettoie di altezza non superiore a m. 4,50 e destinati a ricovero di vetture o motocicli di addetti e clienti negli edifici con destinazione produttiva, alberghiera, commerciale all'ingrosso, agricola;

* parti a sbalzo degli edifici munite di parapetto che permettono di affacciarsi sul fondo del vicino (ai sensi dell'art.905 del Codice Civile).

f) Per le seguenti opere è consentita la edificazione fino a mt. 0.,50:

* arredi esterni quali tralicci e pergolati quando abbiano altezza non superiore a quella massima prescritta per la recinzione (2.20 mt);

* impianti tecnici di carattere pubblico a servizio del territorio;

* cabine per impianti tecnologici (quali cabine elettriche, telefoniche ecc..) ad uso pubblico;

3. (D3) Distanze di edificazione dalle strade⁴ :

Per le distanze di edificazione dalle strade fuori e dentro il perimetro dei centri abitati si applicano le norme del Nuovo Codice della Strada, del Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada secondo la seguente classificazione:

A - autostrade;

B - strade extraurbane principali;

C - strade extraurbane secondarie;

D - strade urbane di scorrimento;

E - strade urbane di quartiere;

F - strade locali.

A - AUTOSTRADA: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezione a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

B - STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

C - STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

⁴ vedi "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada": DPR n. 495 del 16 febbraio 1992, art. 26, 27, 28, 29, come modificati dal DPR n. 610 del 16 settembre 1996.

D - STRADA URBANA DI SCORRIMENTO: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E - STRADA URBANA DI QUARTIERE: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F - STRADA LOCALE: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

FUORI DAI CENTRI ABITATI:

- a) 30 mt. per le strade di tipo A
- b) 20 mt. per le strade di tipo B
- c) 10 mt. per le strade di tipo C

NEI CENTRI ABITATI:

- a) 30 mt. per le strade di tipo A
- b) 20 mt. per le strade di tipo D
- d) per le strade di tipo E ed F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

4. (D4) Distanza di edificazione tra fronti prospicienti di edifici situati su lotti diversi:

- a) Per gli interventi su edifici ricadenti all'interno del sistema insediativo storico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia si mantengono le distanze preesistenti.
- b) Per edifici di nuova costruzione o ampliamenti di edifici esistenti, ricadenti in ambiti consolidati è prescritta in tutti i casi, la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;.

5. (D5) Distanza di edificazione tra fronti prospicienti di edifici diversi o dello stesso edificio, situati sullo stesso lotto :

- a) La distanza minima corrisponde all'applicazione dell'indice edilizio di visuale libera.
- b) Per tali distanze tra i fronti sono inoltre prescritte le seguenti misure minime, al fine di limitare la introspezione negli alloggi:
* distanza D5 = mt. 10,00 nel caso in cui anche una sola parete sia finestrata (DM 1444/68);
* tale distanza minima non si applica quando le pareti contrapposte sono prive di finestre o dotate di luci (art.900 del c.c.)

6. (D6) Distanza di edificazione tra fronti prospicienti di edifici diversi o dello stesso edificio sottoposti ad interventi di recupero situati sullo stesso lotto:

Qualora i locali edifici di nuova costruzione ricevano la prescritta illuminazione naturale da cortili interni, la distanza minima D6 tra i fronti in cui si aprono le finestre e i fronti prospicienti corrisponde all'applicazione dell'indice edilizio di visuale libera e alle misure minime di cui al precedente punto 5 del presente articolo.

7. Sono ammessi indici e distanze inferiori a quelli indicati nei precedenti punti nell'ambito di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, in riferimento a insediamenti di carattere sperimentale e/o tipologie edilizie non convenzionali, a giudizio del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

8. L'indice urbanistico di visuale libera, insieme con le prescrizioni attinenti alla distanza dai confini di proprietà e di zona, serve per determinare la corretta posizione dell'edificio all'interno del lotto di intervento. La zona di visuale libera competente a ciascun fronte, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto $H \times VI$ in cui H è l'altezza del fronte e VI è il coefficiente di Visuale libera. L'indice edilizio di visuale libera $VI2$ serve a stabilire la distanza tra due fronti prospicienti, delle quali almeno una finestrata, appartenenti ad edifici diversi o allo stesso edificio, al fine di assicurare una sufficiente aerazione ed illuminazione dei locali finestrati.

I volumi aggettanti, come i bow-windows ed i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della Visuale Libera.

I balconi aperti non sono soggetti al criterio di Visuale libera purchè la loro profondità non superi 1/5 della profondità della zona di Visuale libera competente al fronte dal quale sporgono.

Il criterio di Visuale Libera non si applica nei seguenti casi:

- per le fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore a 1/2 della loro larghezza;
- per le sporgenze del corpo di fabbrica inferiori ai 50 cm. di profondità.

Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90°, le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di Visuale libera, possono avere soltanto finestre con caratteristiche di luci e/o finestre di locali di servizio.

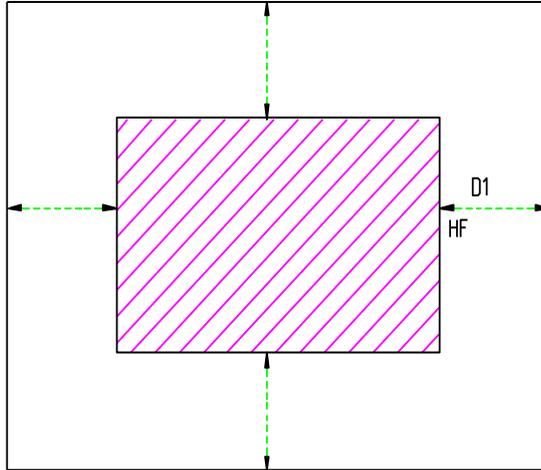
Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati, in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della Visuale libera.

Ai patii e ai cavedi si applica il criterio edilizio di Visuale libera qualora anche una sola parete sia finestrata con caratteristiche di "veduta" (cfr. art. 900 C.C.).

In ogni caso patii e cavedi devono essere aerati dal basso e devono essere accessibili per la necessaria pulizia.

Visuale Libera: tab.1

INDICE URBANISTICO DI VISUALE LIBERA

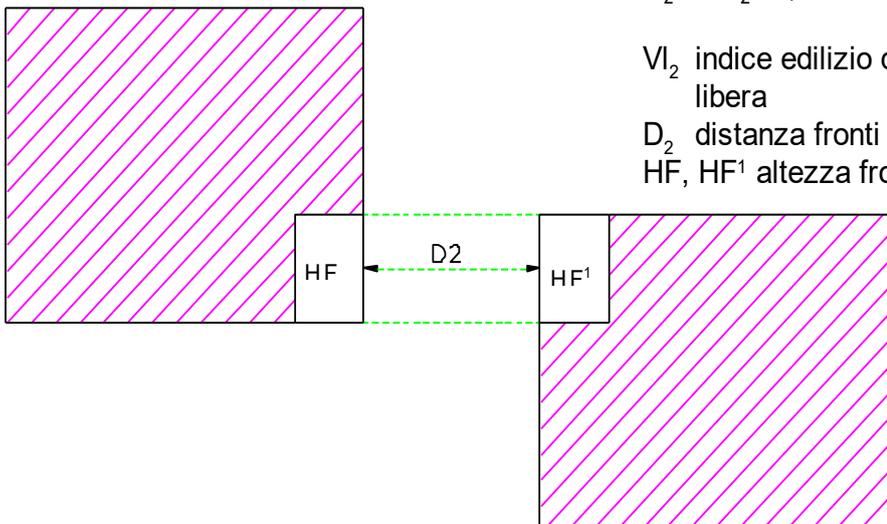


$$VI_1 = D_1 / HF$$

$$D_1 = VI_1 \times HF$$

VI₁ indice urbanistico di
visuale libera
D₁ distanza fronti - confini
HF altezza fronte

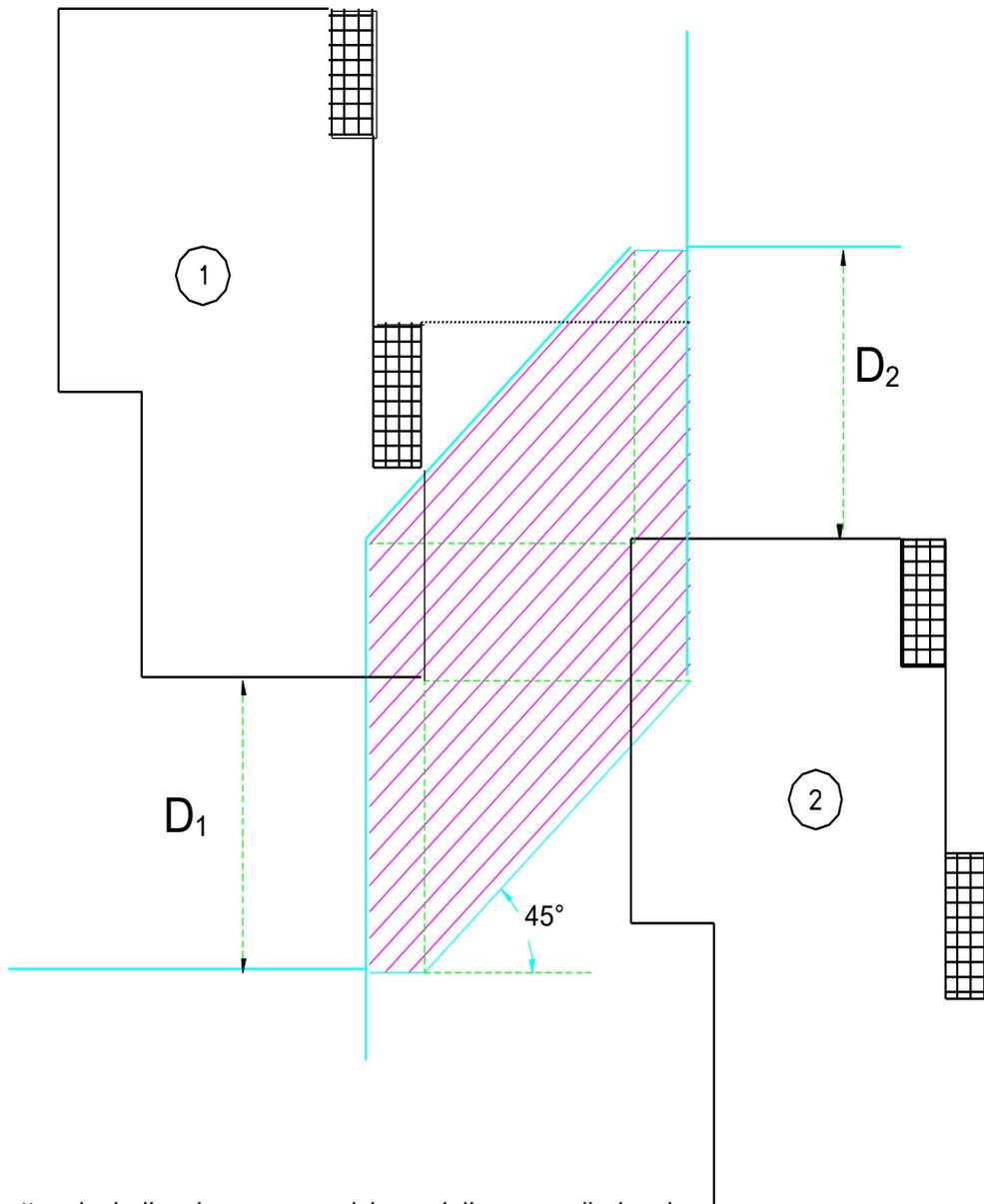
INDICE EDILIZIO DI VISUALE LIBERA



$$VI_2 = D_2 / (HF + HF1)$$

$$D_2 = VI_2 \times (HF + HF1)$$

VI₂ indice edilizio di visuale
libera
D₂ distanza fronti - confini
HF, HF¹ altezza fronti

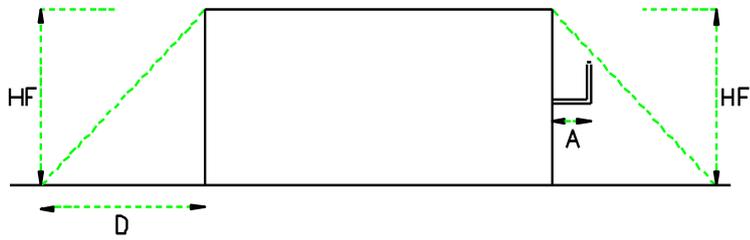
Visuale Libera: tab.2

Il tratteggio indica la sovrapposizione delle zone di visuale libera dei due edifici

Nei tratti di pareti interessati non possono essere aperte finestre

D_1 = zona di visuale libera edificio 1

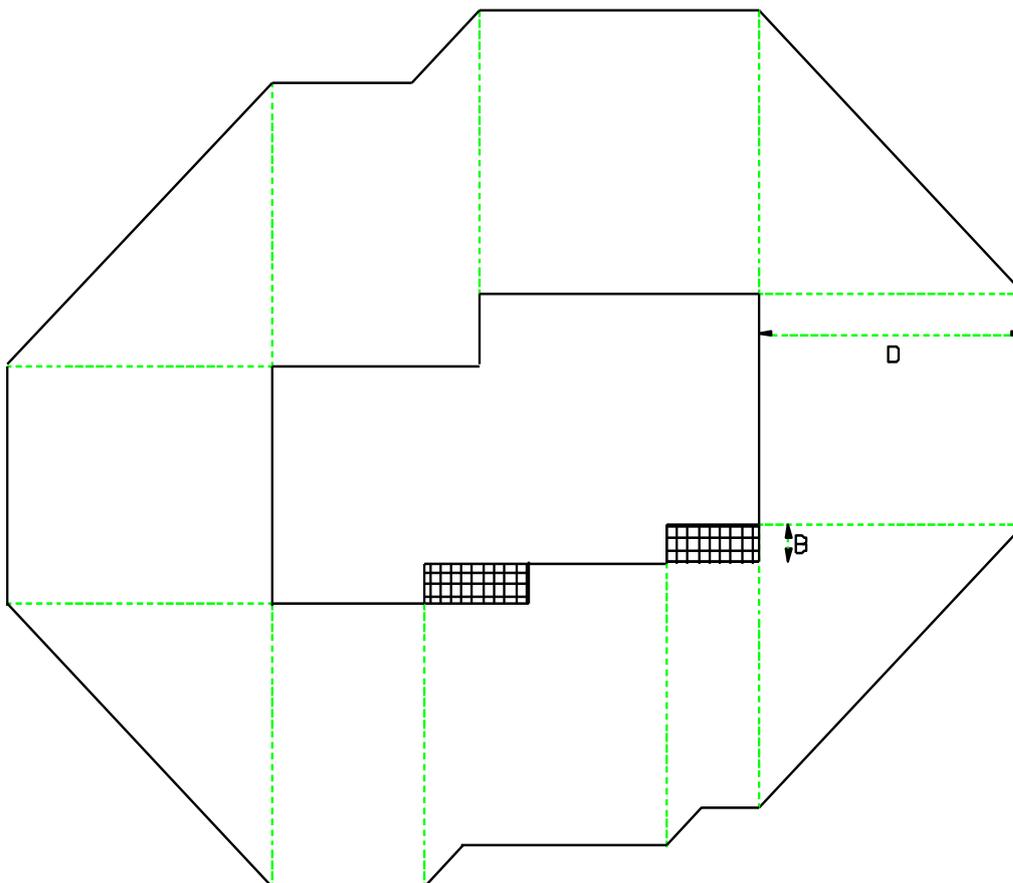
D_2 = zona di visuale libera edificio 2

Visuale Libera: tab.3

$$D = HF \times VI$$

$$A \leq 1/5 D$$

(nell'esempio VI=1)

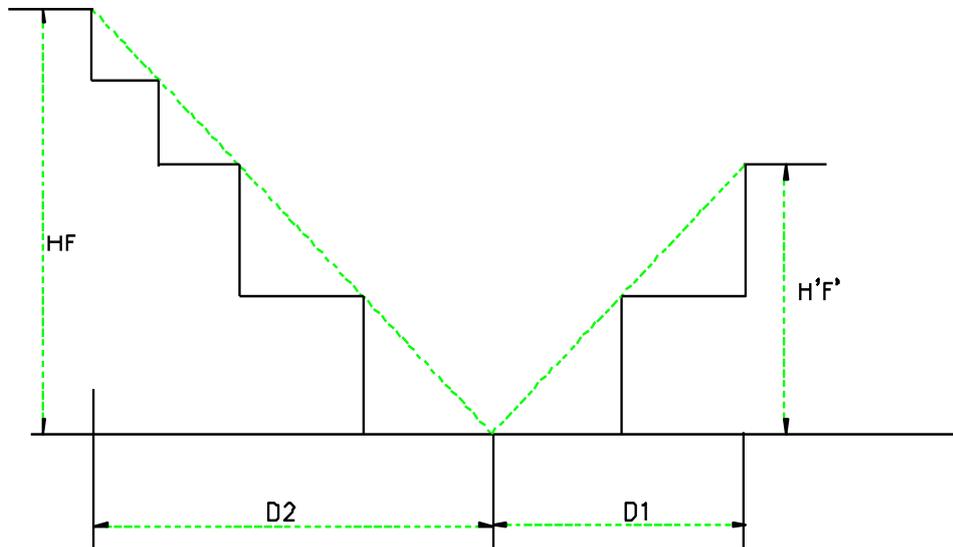


HF = altezza di ciascuna fronte

$$D = HF \times VI$$

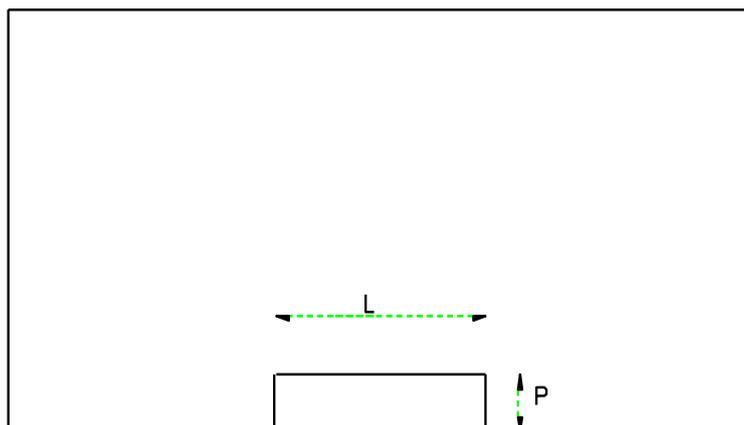
$$B \leq 1/5 D$$

Visuale Libera: tab.4



$$D1 = HF \times VI$$

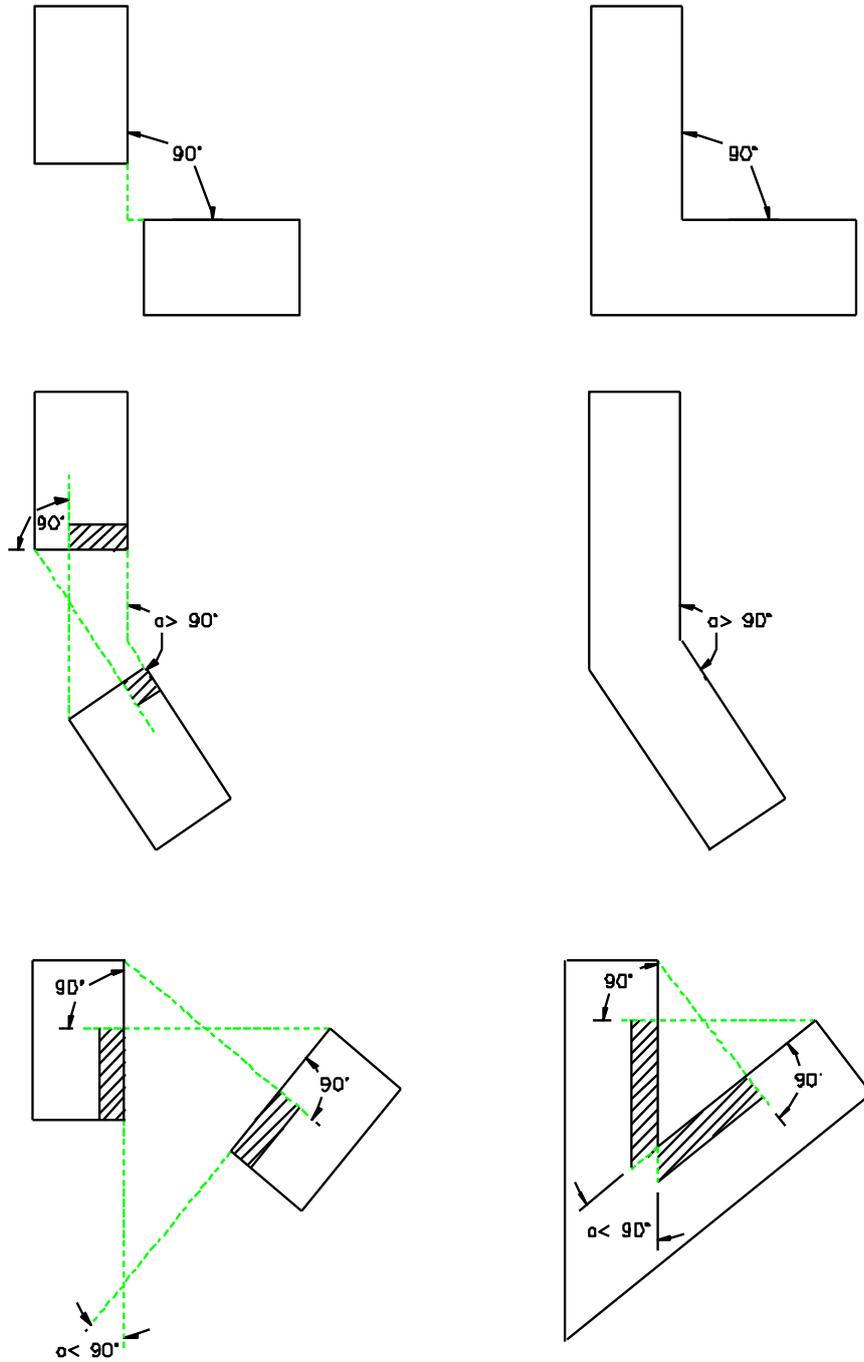
$$D2 = H^1F^1 \times VI_1$$



$$P < 2L$$

NON SI APPLICA IL CRITERIO DI VISUALE LIBERA

Visuale Libera: tab.5



FRONTI PROSPICIENTI:
 si applica il criterio di visuale libera

Art. IX.19 Allineamenti

I nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno esser armonizzati col tessuto urbano esistente e il Sindaco sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. IX.20 Strade pubbliche

1. Salvo diverse previsioni del PSC, le strade nelle zone di nuova edificazione devono avere la seguente larghezza minima di carreggiata:
 - * m.6/7.00, per le strade interne ai piani particolareggiati nelle zone residenziali; con possibilità di riduzione a m. 6 per strade a servizio di pochi lotti;
 - * m.7/8.00, per le strade interne ai piani particolareggiati nelle zone industriali-artigianali.
2. Maggiori o minori sezioni carrabili possono essere previste in attuazione di specifici progetti di urbanizzazione e per le strade a servizio dell'edificazione che costituiscono "zone a traffico limitato" o "zone trenta" in conformità con i disposti della vigente normativa, o per particolari esigenze di viabilità richieste e verificate dai servizi tecnici comunali.
3. Le suddette strade devono inoltre essere dotate di marciapiede di dimensione minima pari a mt.1,50 su entrambi i lati; i parcheggi di urbanizzazione primaria debbono essere previsti preferibilmente tra il marciapiede e la sede stradale.
4. Nelle zone di nuova edificazione le strade a servizio degli insediamenti o di attraversamento devono essere alberate su entrambi i lati o almeno su un lato, ove gli insediamenti si collochino prevalentemente su quel lato: l'alberatura deve essere preferibilmente collocata tra la carreggiata e il percorso pedonale. All'uopo il Sindaco può richiedere un approfondimento progettuale e in ogni caso disporre le modificazioni progettuali necessarie al rispetto della norma.
5. Possono essere ammesse caratteristiche tecniche diverse da quelle di cui al presente articolo nel caso si renda opportuno limitare l'alterazione dello stato naturale dei luoghi in funzione della tutela ambientale e comunque per particolari e fondati motivi.
6. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Sindaco.
7. E' facoltà del Sindaco concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonchè alla situazione ambientale.
In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
8. Ai vicoli ed ai passaggi privati si applicano le disposizioni riguardanti i cortili per quanto riguarda le pavimentazioni ed il regolare deflusso delle acque.

Art. IX.21 Strade private

Le strade private di servizio agli edifici dovranno avere una larghezza minima di:

1. ml. 5.50 se prive di accessi pedonali;
2. ml. 5.00 di carreggiata + ml. 1.00 di marciapiede a servizio degli eventuali accessi pedonali sul lato marciapiede;
3. ml. 4.50 di carreggiata e ml. 1.00 su entrambi i lati in presenza di eventuali accessi pedonali su entrambi i lati.

Detti marciapiedi dovranno essere realizzati in modo da poter essere sormontati nel caso di incrocio di due veicoli in marcia, distinguendo la sede carraia e i marciapiedi con tessiture cromatiche e materiche differenti.

Art. IX.22 Percorsi pedonali

1. I marciapiedi, i porticati e in genere tutti gli spazi pedonali pubblici o di uso pubblico devono essere pavimentati con materiali antisdrucchiolevoli (da indicare nei progetti allegati alle domande di Permesso di Costruire).
2. Nel caso in cui detti spazi prospettino su zone a quota inferiore e con un dislivello superiore a cm.20, devono essere predisposte adeguate protezioni come parapetti, fioriere, arredi, ecc..

3. I marciapiedi lungo le strade nelle zone di nuova edificazione devono avere larghezza non inferiore a m.1.50, fatti salvi i casi di particolari e motivate esigenze in relazione alla natura dei luoghi; devono essere eseguiti prima del rilascio dell'abitabilità relativa ai fabbricati prospicienti.
4. Quando i percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico si raccordano con il livello stradale o sono interrotti da un passo carrabile, devono essere predisposte piccole rampe, di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore all' 8% per un dislivello massimo di 15 cm.
5. I percorsi pedonali che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dall'art.3 del DPR 384/78, e dagli artt.4.2.1 e 8.2.1 del DM 236/89 in relazione all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati.
6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio mantenere i percorsi porticati esistenti destinati a pubblico transito e possibilmente completare con ripristino tipologico quelli interrotti da costruzioni più recenti. In ogni caso dovranno essere ripristinate le pavimentazioni originarie.

Art. IX.23 Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili nelle zone di nuova edificazione devono avere la larghezza minima di m.2,20. Dette piste devono essere preferibilmente separate dalla carreggiata per autoveicoli (con cordolo, banchina, aiuola provvista di siepe o alberature, ecc.) ovvero, qualora non vi sia spazio sufficiente, devono essere convenientemente delimitate e poste a quote diverse.
2. I percorsi ciclabili devono essere pavimentati con materiali antisdrucchiolevoli. Quando tali percorsi non coincidono con assi viari ma sono realizzati in sede propria, non vi possono essere ammessi mezzi motorizzati se non eccezionalmente (mezzi di soccorso, mezzi per la manutenzione, mezzi di servizio).

Art. IX.24 Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

1. La apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore per ciascuna categoria stradale e dovrà essere realizzata in conformità alle disposizioni previste in materia dal vigente Codice della Strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. La costruzione è a carico della proprietà.
3. I passi carrai dovranno essere arretrati ad almeno mt. 4,50 dal ciglio stradale; in relazione alle dimensioni ed al volume di traffico della strada su cui vengono aperti, l'ente gestore potrà imporre arretramenti maggiori tali da garantire lo stazionamento del mezzo senza che questo ingombri la sede stradale, e/o sistemi di automazione dell'apertura dei cancelli al fine di ridurre la sosta sulla sede stradale .
4. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva, salvo diverse disposizioni dei VV.F.
5. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto in piano o con una pendenza massima del 4%, per una lunghezza di almeno 4,5 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
6. L'apertura di un nuovo passo carraio così come la radicale modifica di quelli esistenti è subordinata a Denuncia di Inizio Attività e dovrà inoltre rispondere ai requisiti imposti dal vigente Codice della strada.

Art. IX.25 Cortili

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

Art. IX.26 Elementi e materiali di finitura superficiale esterna

Gli elementi ed i materiali di finitura superficiale degli edifici devono essere indicati nei progetti di intervento e possono essere modificati dal Comune per ragioni di decoro ambientale o per salvaguardia della sicurezza o salute pubblica.

E' prescritta l'unificazione degli elementi di finitura superficiale delle diverse unita' immobiliari di uno stesso edificio. (ad esempio: case abbinat - maisonette o schiera e condomini).

Gli interventi di recupero di edifici di interesse storico artistico-ambientale devono essere di norma attuati utilizzando gli elementi architettonici, i materiali di finitura superficiale, i colori e le tecniche costruttive tradizionali del luogo. In tali casi e' in particolare vietato l'uso di intonaci e pitture plastiche o quarzifere, gli infissi di alluminio anodizzato naturale, i portoni in lamiera di ferro zincato.

In tutti gli interventi di recupero devono essere comunque conservati o recuperati i manufatti e i particolari architettonici di pregio come decorazioni, pavimentazioni, cippi, edicole votive, opere in ferro, recinzioni, portali di accesso ecc.

Tutti i lavori edili ed impiantistici da eseguire sulle facciate degli edifici del centro storico dovranno prevedere la rimozione degli elementi incongrui quali insegne a bandiera, rivestimenti di facciata non consoni alla tradizione locale ed altri elementi formali e decorativi che apposti nella seconda metà del secolo scorso ne alterino la complessiva leggibilità. A tal fine per gli interventi di maggiore complessità ed interezza si richiede pure uno studio formale sulla complessiva facciata, valutando pure l'ampiezza delle forature che se non consone potranno essere ridotte o allargate in conformità con documentazione storica e/o fotografica eventualmente reperita.

La pavimentazione delle aree cortilive, qualora non siano assoggettate a particolari prescrizioni derivanti da normative specifiche, dovranno essere in materiale permeabile e drenante, qualora non siano in alcun modo permeabili, non dovranno coprire piu' del 50% dell'area scoperta del lotto, nel rispetto dell'indice di permeabilità stabilito dal RUE per ciascun ambito.

Art. IX.27 Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone.
2. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
3. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
4. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permesse rientranze nel perimetro.

Art. IX.28 Recinzioni

1. Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolate da quanto contenuto nei D.P.R. n. 495/1992 e n° 147/1993, in attuazione del Nuovo Codice della Strada.⁵

Fatte salve eventuali specifiche prescrizioni contenute in strumenti urbanistici attuativi, le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente. Negli interventi di recupero devono essere conservate le caratteristiche della recinzione esistente, qualora queste siano di valore architettonico o ambientale, diversamente devono essere adeguate alle norme di seguito specificate.

2. Negli ambiti urbani edificati e in particolare nel sistema insediativo storico del P.S.C., le recinzioni devono avere dimensioni e caratteristiche costruttive conformi alle caratteristiche specifiche dell'ambiente: in particolare altezza uguale all'altezza prevalente delle recinzioni esistenti. Negli ambiti urbani di nuova edificazione e negli ambiti specializzati per attività produttive, fatte salve specifiche norme di sicurezza, è consentita la realizzazione di recinzione di altezza non superiore a ml. 2.20, con muretto pieno di altezza non superiore a cm. 70 e cancellata, rete metallica o altro materiale che lasci spazi vuoti superiori al 50% per la rimanente altezza.

In caso di inosservanza della norma suddetta il Sindaco potrà ordinare la rimozione o l'adeguamento dell'opera fatto salvo l'intervento d'ufficio con recupero delle spese a carico del proprietario inadempiente.

⁵ vedi "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada": DPR n. 495 del 16 febbraio 1992, art. 26, 27, 28, 29, come modificati dal DPR n. 610 del 16 settembre 1996.

Art. IX.29 Spazi condominiali

Nei fabbricati con prevalente destinazione d'uso residenziale, dovranno essere previsti i seguenti spazi condominiali minimi (eventualmente anche accorpati in un unico locale) :

Fabbricati comprendenti più di 9 alloggi,

- 2,5 mq. per alloggio per stenditoio condominiale (locale di almeno 14 mq);

qualora lo stenditoio sia ricavato nel sottotetto, o in un attico, dovrà essere facilmente raggiungibile tramite adeguate rampe di scale fisse.

Fabbricati comprendenti più di 12 alloggi,

- 2,5 mq. per alloggio per stenditoio condominiale (locale di almeno 14 mq);

qualora lo stenditoio sia ricavato nel sottotetto, o in un attico, dovrà essere facilmente raggiungibile tramite adeguate rampe di scale fisse;

- 2,5 mq. per alloggio per attività e/o servizi comuni (locale di almeno 14 mq);

- in alternativa potrà essere realizzato un unico ambiente di 2,5 mq per alloggio avente caratteristiche costruttive tali da essere adibito anche a locale per attività e/o servizi comuni.

CAPO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. IX.30 Manutenzione delle costruzioni

1. Gli edifici devono essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e di decoro pubblico.
2. Qualora le fronti degli edifici risultino sporche o deteriorate o comunque non presentino un aspetto decoroso, il Sindaco potrà ordinare la riparazione, la ripulitura e la tinteggiatura delle fronti stesse.

Art. IX.31 Interventi parziali su edifici

1. Nel caso di parziali restauri o modificazioni del fabbricato, si dovrà, per quanto possibile, porre in armonia la parte nuova con la vecchia.
2. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
3. E' vietato colorire o dipingere una porzione soltanto di fabbricato prospiciente vie o piazze pubbliche.

Art. IX.32 Elementi di pregio

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quale fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, oratori, caselli, ecc.

Art. IX.33 Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti, purchè non costituiscano condizione di barriera architettonica, se aggettanti su spazi pubblici (o ad uso pubblico) interessati da percorsi pedonali:
 - cm. 10, per le sporgenze cornici, bancali, inferrate, fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
 - cm. 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a distanza di mt. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 30 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti "bow-window" sono soggetti al criterio della visuale libera e contano ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico o architettonico il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Art. IX.34 Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici a filo di spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale.
4. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Art. IX.35 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purchè dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai.
3. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. IX.36 Numeri civici

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, a seguito di domanda redatta su apposito modello, assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari e fa apporre prima della richiesta di abitabilità a spese e cura degli interessati l'indicatore del numero assegnato.
2. Su tutto il territorio comunale l'indicatore dovrà uniformarsi per tipologia di forma, materiale e cromatismi. Si dovranno pertanto rispettare le seguenti caratteristiche: forma rettangolare di dimensione cm 16Lx12H circa con fondo bianco rifrangente, bordatura blu e numero civico nero.
3. Il proprietario dell'indicatore è obbligato a conservarlo e mantenerlo sempre nel posto ove fu collocato.

Art. IX.37 Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. IX.38 Intercapedini

1. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.
2. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
3. Le griglie di aerazione, eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni e i disabili.

Art. IX.39 Occupazione di suolo pubblico

1. Il titolare del Permesso di Costruire e della DIA quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia il relativo Nulla osta.
2. Il Nulla osta viene rilasciato secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.

3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare del Permesso di Costruire e della DIA ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo del Nulla Osta.

Art. IX.40 Antenne radio e TV

1. Su tutti gli edifici di nuova costruzione, su quelli assoggettati a ristrutturazione edilizia e a restauro e risanamento conservativo, dovrà essere installata un'unica antenna radio-TV centralizzata, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari.
2. E' consentito l'uso di antenne paraboliche purchè montate secondo i criteri espressi nel comma precedente.
3. Le antenne devono essere opportunamente collocate ed ancorate per resistere all'azione degli agenti atmosferici.

I cavi devono essere posati con i seguenti accorgimenti:

- le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate;
- i cavi devono essere disposti prevalentemente nelle pareti interne delle costruzioni;
- i cavi se collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi o comunque opportunamente protetti e saldamente ancorati.

Art. IX.41 Casette per la posta e contatori

1. Tutti gli edifici di abitazione, industriali, artigianali, direzionali, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso di cassette per il recapito della corrispondenza, accessibili all'esterno.
2. I contatori per l'erogazione dei pubblici servizi (Enel, Gas, Acqua) devono essere dislocati in nicchie secondo le disposizioni impartite dai rispettivi enti erogatori.
3. L'installazione di cassette per la posta, citofoni e contatori in edifici del centro storico è soggetta a Nulla osta comunale. I materiali da utilizzare dovranno essere consoni al contesto urbano e più precisamente ottone o ferro verniciato in tinta micaceo color grigio antracite.

Art. IX.42 Prescrizioni per la costruzione e l'applicazione di condutture

Gli enti od i privati che debbono collocare condutture nel sottosuolo pubblico o condotte aeree sulle facciate degli edifici debbono chiedere il preventivo Nulla osta al Sindaco che potrà richiedere la modifica dei tracciati per il rispetto ambientale degli spazi pubblici interessati.

Art. IX.43 Strutture in legno

Su tutto il territorio comunale sono ammessi edifici di civile abitazione o ad altra destinazione a struttura totalmente o prevalentemente lignea a condizione che rispettino i caratteri formali e compositivi nonché gli elementi di finitura esterna, degli edifici della tradizione costruttiva locale, il controllo di detti caratteri, affidato alla "Commissione per la Qualità ed il paesaggio" e allo Sportello Unico per l'Edilizia, dovrà essere particolarmente attento per gli edifici di nuova costruzione o di sostituzione nelle zone comprese nel Sistema insediativo storico, nel Territorio Rurale e nelle zone di vincolo ambientale.

Art. IX.44 Chioschi, baracche, box, manufatti prefabbricati, pergolati, casette in legno e arredi da giardino in genere

1. In tutto il territorio comunale, i chioschi, le baracche, i box e i manufatti prefabbricati in genere, a carattere permanente, non possono essere realizzati con caratteristiche costruttive e materiali di tipo precario (lamiera, plastica, tela, ecc.); in ogni caso, le suddette opere devono corrispondere ad esigenze di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
3. Tali opere, qualora siano destinate ad usi pubblici o collettivi o ad attività commerciali o di pubblico esercizio devono essere conformi alle caratteristiche di cui al D.P.R. 384/1978 e D.M. 236/1989.
4. In tutti gli edifici facenti parte del Sistema insediativo Storico non è ammessa l'installazione di manufatti quali pergolati, gazebo etc. sporgenti oltre la pendenza di falda.
5. I **pergolati**, intendendo come tali quei manufatti in struttura metallica o in legno che svolgono la funzione di riparo per la vita all'aperto, devono essere di limitate dimensioni, superficie massima di 15 mq (proiezione della copertura), senza altro tipo di copertura che non piante rampicanti o materiali permeabili. Possono essere installati in aderenza all'edificio o in pianta staccata, fino ad una distanza di

ml 0,50 dal confine a condizione che non superino l'altezza di m.2,20; per distanze comprese tra ml.1,50 e ml. 0,50 dovrà essere rilasciato il Nulla osta da parte dei confinanti.

Le pareti perimetrali non potranno essere pannellate se non con grigliati in legno o ferro.

Potrà essere realizzato un pergolato per ogni unità abitativa purchè dotata di area cortiliva di pertinenza o proprietà esclusiva.

E' ammessa la pavimentazione in materiale non permeabile purchè nel rispetto degli indici urbanistici.

Per particolari situazioni opportunamente documentate, in relazione alla dimensione dell'area di pertinenza, sarà possibile aumentare, proporzionatamente all'area stessa e fino a un massimo di mq. 30, la dimensione del pergolato, in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale;

6. E' ammessa la installazione di **casette in legno** con funzioni di pertinenza, di dimensioni fino a 5,00 mq., altezza non superiore a 2,20 m, senza sottomurazione. Tali strutture lignee dovranno essere collocate nell'ambito dell'area cortiliva e/o del giardino, distanziate dal confine di proprietà almeno m.1,50; per distanze comprese tra ml.1,50 e ml. 0,50 dovrà essere rilasciato il Nulla osta da parte dei confinanti.

Dette installazioni non sono consentite sulle aree pertinenziali a fronte delle strade pubbliche

7. **Forni e barbecue** per la cottura dei cibi, che possono pure essere installati su terrazze, non potranno avere ingombro in pianta superiore a mq. 4, altezza non superiore a ml 2,20 con l'esclusione dell'eventuale camino, e lunghezza non superiore a ml. 2,50, rispettando una distanza dai confini di ml. 1,50 e non dovranno arrecare fastidio al vicinato per l'eventuale esalazione dei fumi di combustione.
8. **Piscine e vasche sopra terra:** strutture stagionali per il bagno all'aperto costituite da elementi prefabbricati, teli in plastica, legno o altro esclusivamente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni allo scopo costruite. Potranno essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, fino a un ingombro in pianta non superiore a mq. 25, non sporgano dalla quota del piano del terreno oltre ml. 1,20, siano poste al ml. 1,50 dai confini. Oltre i predetti parametri l'intervento sarà soggetto a nulla osta. La realizzazione di tali strutture sarà consentita nel rispetto dell'indice di permeabilità e dell'indice a verde del lotto.
9. **Piscine e vasche interrato:** strutture stagionali per il bagno all'aperto costituite da elementi prefabbricati, o vasche in cemento rivestite in teli in plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, che non sporgano dal piano del terreno oltre 40 cm.. Potranno essere eseguite mediante Denuncia di Inizio Attività e dovranno essere poste almeno a ml. 1,50 dai confini stradali, di proprietà e di zona. E' consentito ricavare vani interrati a servizio delle attrezzature suddette per l'alloggiamento di impianti tecnici connessi all'attrezzatura quali impianti di trattamento dell'acqua, motorizzazioni di impianti d'aria in pressione, ecc.. Detti vani non dovranno superare i mc.18, con altezza utile massima pari a ml. 2,20. Le apparecchiature installate non dovranno superare i livelli di emissione sonora previsti dalla vigente normativa. La realizzazione di tali strutture sarà consentita nel rispetto dell'indice di permeabilità e dell'indice a verde del lotto.

Art. IX.45 Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende ecc.

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte⁶.
2. L'apposizione è soggetta a Nulla osta ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Nella domanda di Nulla osta dovrà essere indicata la tinta e l'esatta ubicazione e dovrà inoltre essere prodotta opportuna documentazione fotografica dello stato di fatto;
4. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
5. Per quanto riguarda gli elementi di arredo del centro storico quali vetrine, tende parasole, bacheche, insegne, arredi ecc... si fa riferimento al "Regolamento Comunale per l'arredo esterno delle attività commerciali, terziarie, di servizio e dei pubblici esercizi del Centro Storico del Comune di Fabbrico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale.

⁶ dovranno essere rispettate anche le norme previste dal "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada": DPR n. 495 del 16 febbraio 1992, articoli: da 47 a 59, come modificati dal DPR n. 610 del 16 settembre 1996.

Art. IX.46 Condizionatori, Canne Fumarie, Caldaie esterne

1. I condizionatori, le canne fumarie, le caldaie esterne dovranno essere posizionate in armonia con il fabbricato e posto in opera a regola d'arte, la loro installazione è soggetta al Nulla osta comunale i condizionatori non potranno essere installati a vista sui prospetti principali dei fabbricati così come sulle coperture.
2. Le caldaie esterne potranno essere installate su tutte le pareti purchè opportunamente mascherate.
3. Le canne fumarie dovranno essere realizzate a norma di legge con l'impiego di materiali scelti tenendo in considerazione la tipologia costruttiva del fabbricato.
La domanda di nulla osta per l'installazione di canne fumarie e caldaie a servizio di singole unità immobiliari in edifici condominiali dovrà prevedere l'assenso dei condomini.

CAPO V - REQUISITI TECNICI PRESTAZIONALI

Art. IX.47 Definizioni

ORGANISMO ABITATIVO

Si intende per Organismo Abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

Gli organismi abitativi sono costituiti da:

- unità immobiliari ad uso residenziale;
- spazi chiusi non residenziali;
- spazi chiusi ad uso comune;
- spazi aperti ad uso comune;
- spazi chiusi di circolazione e collegamento;
- spazi aperti di circolazione e collegamento,
- spazi di servizio.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE (ALLOGGIO)

Per unità immobiliare ad uso residenziale si intende l'insieme degli spazi privati strutturalmente correlati ed idonei ad essere utilizzati per la residenza di un nucleo di utenza.

SPAZI CHIUSI NON RESIDENZIALI

Per spazi chiusi non residenziali si intendono tutti gli spazi chiusi dell'organismo abitativo destinati ad essere fruiti per attività non residenziali (negozi, uffici, laboratori).

SPAZI AD USO COMUNE

Per spazi ad uso comune si intendono gli spazi chiusi od aperti destinati ad essere fruiti dagli utenti dell'organismo abitativo per lo svolgimento di attività residenziali;

SPAZI DI CIRCOLAZIONE E COLLEGAMENTO

Per spazi di circolazione e collegamento dell'organismo abitativo si intendono tutti gli spazi che consentono l'accesso alle unità immobiliari ad uso residenziale e il collegamento con le altre parti funzionali dell'organismo abitativo stesso.

SPAZI DI SERVIZIO

Per spazi di servizio si intendono tutti gli spazi destinati ad essere fruiti per l'alloggiamento degli impianti e delle reti di distribuzione dell'organismo abitativo e al ricovero degli autoveicoli.

ATTIVITA' PRINCIPALE

Attività caratterizzante l'utilizzo dello spazio (attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, ecc)

ATTIVITA' SECONDARIA

Attività non caratterizzante la fruizione degli spazi (di ripristino, di magazzino, di distribuzione, di servizio, di circolazione)

CATEGORIE CATASTALI:

- A1** abitazioni di tipo signorile
- A2** abitazioni di tipo civile
- A3** abitazioni di tipo economico
- A4** abitazioni di tipo popolare
- A5** abitazioni di tipo ultra-popolare
- A6** abitazioni di tipo rurale
- A7** abitazioni in villini
- A8** abitazioni in ville
- A9** castelli/palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A10** uffici e studi privati
- A11** abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

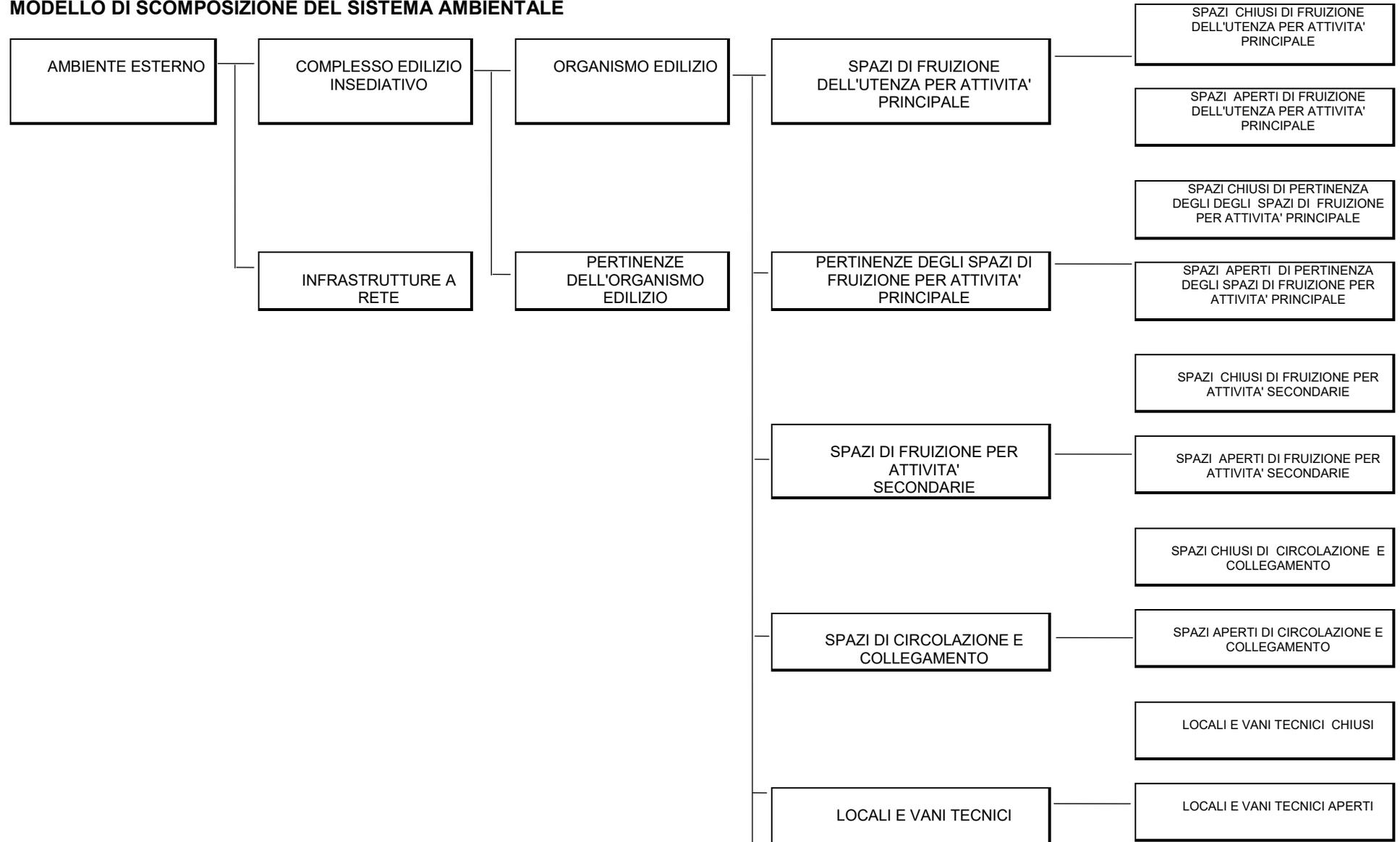
- B1** collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme
- B2** case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti
- B3** prigioni, riformatori
- B4** uffici pubblici
- B5** scuole, laboratori scientifici
- B6** biblioteche, musei, gallerie, accademie
- B7** cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B8** magazzini sotterranei per deposito di derrate

- C1** negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi
- C2** magazzini e locali di deposito
- C3** laboratori per arti e mestieri
- C4** fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro
- C5** stabilimenti termali e di acque curative
- C6** autorimesse, rimesse, scuderie e stalle
- C7** tettoie chiuse ed aperte

- D1** opifici
- D2** alberghi e pensioni
- D3** teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
- D4** case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti
- D5** istituti di credito, cambio ed assicurazione
- D6** fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fini di lucro
- D7** fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D8** fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e nonsuscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D9** edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio

- E1** stazioni per servizio di trasporto terrestri ed aerei
- E2** ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- E3** costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- E4** recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
- E7** fabbricati destinati allo esercizio pubblico dei culti
- E8** fabbricati e costruzioni nei cimiteri
- E9** edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E

MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE



Art. IX.48 Contenuto del Requisito

1. La formulazione di ogni requisito comprende:
 - a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
 - b) la specifica di prestazione che è, di massima, articolata in livelli di prestazione attese e metodi di verifica. Il metodo di verifica può comprendere metodo di calcolo, prova in opera, di laboratorio e di collaudo.
2. Le specifiche di prestazione dei requisiti sono riferite alle sotto elencate funzioni che riuniscono nei seguenti cinque raggruppamenti le diverse categorie edilizie o destinazioni d'uso:
 - 1) funzione abitativa;
 - 2) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
 - 3) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto 2), ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
 - 4) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale
 - 5) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
3. I livelli di prestazione dei requisiti possono essere articolati in relazione alla destinazione d'uso e al tipo di intervento, quando si tratta di trasformazioni o processi di intervento che riguardano il patrimonio edilizio esistente.
5. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera o le verifiche finali, vengono riportati nel presente regolamento se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad esempio: Direttive CNR, norme UNI). In tal caso, i metodi e le prove riportate fanno riferimento a procedimenti consolidati e sperimentati, quindi noti ed acquisiti dagli operatori tecnici del settore della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie. L'operatore nel caso ritenga di poter utilizzare conoscenze più precise ed innovative, può procedere con altri metodi. In tal caso, nella relazione allegata al progetto, deve chiarire a quale metodo, sistema di calcolo o di verifica si è riferito e ne assume conseguentemente ogni responsabilità al fine del rispetto del livello di prestazione obbligatorio per l'intervento.

Art. IX.49 Classificazione dei Requisiti

Esse sono quelle proposte dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui è stata aggiunta una ulteriore "famiglia" riferita alle esigenze di "fruibilità" e disponibilità di spazi ed "attrezzature".

- 1) resistenza meccanica e stabilità;
- 2) sicurezza in caso di incendio;
- 3) igiene, salute e ambiente;
- 4) sicurezza nell'impiego;
- 5) protezione dal rumore;
- 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;
- 7) fruibilità e disponibilità di spazi e attrezzature.

REQUISITI COGENTI (RC)

-DEFINITI NELL'ALLEGATO A)-

FAMIGLIA 1: RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

RC 1.0: Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE)

RC1.1: Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni

FAMIGLIA 2 : SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

RC 2.0: Proposizioni esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE)

RC 2.1: Resistenza al fuoco, reazione al fuoco, limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio, evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso

FAMIGLIA 3 : IGIENE, SALUTE E AMBIENTE

RC 3.0 : Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE)

RC 3.1 : Controllo delle emissioni dannose.

RC 3.2 : Smaltimento degli aeriformi.

RC 3.3 : Approvvigionamento idrico.

RC 3.4 : Smaltimento delle acque reflue.

RC 3.5 : Tenuta all'acqua.

RC 3.6 : Illuminamento naturale.

RC 3.7 : Oscurabilità.

RC 3.8 : Temperatura dell'aria interna.

RC 3.9 : Temperatura superficiale.

RC 3.10 : Ventilazione.

RC 3.11 : Protezione dalle intrusioni degli animali nocivi.

FAMIGLIA 4 : SICUREZZA NELL'IMPIEGO

RC 4.0 : Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE).

RC 4.1 : Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento.

RC 4.2 : Sicurezza degli impianti.

FAMIGLIA 5 : PROTEZIONE DAL RUMORE

RC 5.0 : Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE).

RC 5.1 : Isolamento acustico ai rumori aerei.

RC 5.2 : Isolamento acustico ai rumori impattivi.

FAMIGLIA 6 : RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE

RC 6.0 : Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE).

RC 6.1 : Contenimento dei consumi energetici.

FAMIGLIA 7 : FRUIBILITA', DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE

RC 7.0 : Proposizione esigenziale (secondo la direttiva 89/106 CEE).

RC 7.1 : Assenza di barriere architettoniche.

RC 7.2 : Disponibilità di spazi minimi.

RC 7.3 : Dotazioni impiantistiche minime.

REQUISITI VOLONTARI

-DEFINITI NELL'ALLEGATO B) -

FAMIGLIA 3: BENESSERE AMBIENTALE

RV 3.1 : Temperatura superficiale nel periodo invernale

RV 3.2 : Riverberazione sonora

FAMIGLIA 6: USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE

RV 6.1 : Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)

RV 6.2 : Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)

RV 6.3 : Risparmio energetico nel periodo invernale

RV 6.4 : Protezione dai venti invernali

RV 6.5 : Ventilazione naturale estiva

RV 6.6 : Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva

RV 6.7 : Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua

FAMIGLIA 7: FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE

RV 7.1 : Accessibilità all'intero organismo edilizio

RV 7.2 : Arredabilità

RV 7.3 : Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza

FAMIGLIA 8: USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE

RV 8.1 : Riduzione del consumo di acqua potabile

RV 8.2 : Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

RV 8.3 : Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie

FAMIGLIA 9: CONTROLLO DELLE CARATTERISTICHE NOCIVE DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

RV 9.1 : Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture;

RV 9.2 : Asetticità

RV 9.3 : Riciclabilità dei materiali da costruzione

Art. IX.50 Modalità di applicazione dei requisiti

1. Ogni requisito, sia cogente che volontario, è messo in relazione al proprio campo di applicazione individuato dalle destinazioni d'uso e/o dalle funzioni degli spazi edificati.
2. Qualora, in sede di presentazione del progetto di intervento edilizio, non sia definita l'attività specifica per l'utilizzo del manufatto, è richiesto il solo soddisfacimento dei requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso, il certificato di conformità edilizia attesta la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e prestazionale solo relativamente ai requisiti cogenti sopradetti. La successiva definizione dell'attività specifica, quando si rendono necessarie opere edilizie aggiuntive ed il rispetto di ulteriori requisiti cogenti per lo svolgimento dell'attività, comporta un ulteriore Permesso di Costruire.
3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'Art. 33, comma 5 L.R. 31/2002 e successive modificazioni ed integrazioni, l'intervento è sottoposto al rispetto delle ulteriori prescrizioni e requisiti definiti in sede di parere preventivo dalle strutture sanitarie competenti.

Art. IX.51 Requisiti e tipi di intervento

1. I requisiti cogenti del presente regolamento debbono essere rispettati nei seguenti casi:
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti
 - ristrutturazione urbanistica ;
 - ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
 - mutamento di destinazione d'uso;
 - cambiamento di attività classificata, senza mutamento di destinazione d'uso. La classificazione delle attività è quella definita ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 31/2002 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera e) dell'Art. 17, quali requisiti, cogenti e volontari, sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma, il professionista incaricato, deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e volontari dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio, vengono presi in considerazione perchè strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene. Tale elenco resta valido nelle successive fasi del processo edilizio, anche in relazione al programma delle prove in corso d'opera e finali di cui alla lettera e) dell'Art. 17 del Regolamento Urbanistico Edilizio.

CAPO VI REQUISITI DEI LOCALI DI SERVIZIO SPECIALISTICI

Art. IX.52 Scale

1. Applicazione delle norme

Le scale e i vani scale devono rispettare i requisiti di seguito specificati, oltre a quelli prescritti da norme di legge specifiche, quali norme di prevenzione incendi norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche norme tecniche per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata norme sulla sicurezza degli ambienti di lavoro, ecc.

Negli edifici esistenti sottoposti ad interventi di recupero nei quali ricorrano specifiche esigenze di conservazione di strutture, condizioni e situazioni esistenti, sono ammessi requisiti diversi rispetto a quelli prescritti sentito il parere se richiesto da leggi specifiche, dei V.V.F, del Servizio di Igiene Pubblica o di Medicina Preventiva e Igiene del Lavoro, dell'Ufficio Tecnico e della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, secondo le rispettive competenze.

Le presenti norme non si applicano altresì alle scale con esclusiva funzione antincendio sottoposte al controllo dei V.V.F.

2. Requisiti di accessibilità e sicurezza.

Le scale devono presentare un andamento regolare e omogeneo per tutto il loro sviluppo in rapporto alla specifica tipologia (a rampe rettilinee, a chiocciola, elicoidali, ecc...)

Le scale di accesso ai piani oltre il primo devono essere coperte, ad esclusione delle scale di servizio.

Negli **edifici residenziali** monofamiliari o per scale interne alle singole unità immobiliari:

- la larghezza della rampa delle scale e dei relativi spazi di accesso e pianerottoli non deve essere inferiore a m.1,00 con pianerottolo di riposo a servizio di rampe con un massimo di 15 alzate;
- la dimensione dell'alzata (a) e della pedata (p) dei gradini delle scale, ad esclusione delle scale a chiocciola, elicoidali e delle scale di servizio, devono rispettare il seguente rapporto (espresso in cm.), con una misura massima dell'alzata (a) di cm.17 e della pedata (p) di cm. 30

$$2a + p = 62 \div 64$$

- Per le scale a chiocciola la larghezza della rampa non deve essere inferiore a mt. 0,90 qualora utilizzata per raggiungere locali di categoria A e o ml. 0,75 per raggiungere locali di servizio.

Negli **edifici condominiali** e per scale di uso pubblico:

- la larghezza della rampa delle scale e dei relativi spazi di accesso e pianerottoli non deve essere inferiore a ml. 1,20 con pianerottolo di riposo a servizio di rampe con un massimo di 15 alzate;
- il pianerottolo di sbarco dall'ascensore dovrà avere profondità non inferiore a ml 1,50 ai sensi del DM 236/89;
- la dimensione dell'alzata (a) e della pedata (p) dei gradini delle scale devono rispettare il seguente rapporto (espresso in cm.), con una misura massima dell'alzata (a) di cm. 17 e della pedata (p) di cm. 30

$$2a + p = 62 \div 64$$

- Non sono ammesse scale a chiocciola, ma potranno essere proposte soluzioni con sviluppo elicoidale o circolare od altro che garantiscano in ogni caso il rispetto delle norme sovraordinate citate.

Tutte le scale devono essere protette da parapetto di altezza non inferiore ad un metro lineare e lo stesso deve essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm 10

3. Illuminazione e aerazione

E' consentita la realizzazione di scale senza finestre all'esterno a condizione che :

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Sono escluse dal presente comma le scale di tipo condominiale.

Art. IX.53 Ascensori

Gli ascensori e i vani ascensore devono rispettare i requisiti di seguito specificati, oltre a quelli prescritti da norme di legge specifiche, quali norme antincendio, norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche, norme tecniche per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Sono comunque soggetti al controllo per la prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. soltanto i vani ascensore aventi corsa sopra il piano terreno maggiore di m.20, installati in edifici civili aventi altezza antincendio maggiore di m.24 e negli edifici industriali di cui al D.P.R. 1497/63.

Negli edifici residenziali di nuova costruzione devono essere assicurati collegamenti verticali meccanizzati, quando il dislivello tra il piano di accesso all'edificio e il più alto piano di accesso agli alloggi sia maggiore di 3 piani fuori terra. Negli edifici con non più di sei piani deve essere installato almeno un ascensore avente capienza non inferiore a 4 persone e velocità dell'ordine di 0,80 m/sec.

Il numero massimo degli alloggi serviti da un ascensore non deve essere superiore a 16.

Art. IX.54 Autorimesse

Le autorimesse sono soggette alle specifiche norme di legge, con particolare riferimento al D.M. 1/2/86, al quale si fa espresso rinvio per tutto quanto di seguito non specificato.

Termini e definizioni di cui al presente articolo derivano dal D.M. 30/11/83 e dal D.M. 1/2/86 con particolare riferimento a quelli di resistenza al fuoco di altezza antincendio, di vano protetto, di vano a prova di fumo, di capacità di deflusso ed alla classificazione delle autorimesse.

Sono comunque soggette al controllo per la prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. soltanto le autorimesse pubbliche, le autorimesse private con capacità di parcheggio superiore a 9 autoveicoli, ricoveri natanti, ricoveri aeromobili.

In particolare, le autorimesse devono rispettare le prescrizioni di seguito specificate fatte comunque salve le eventuali diverse determinazioni assunte dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nonché le deroghe di competenza del Ministero dell'Interno ai sensi di legge.

1. Applicazione delle norme

Le presenti norme si applicano alle autorimesse di nuova costruzione o in caso di modifiche che comportino variazioni di classificazione o di superficie, in più o in meno, superiori al 20% della superficie in pianta o comunque eccedente i 180 mq.

Le autorimesse non possono avere alcun accesso diretto da locali di categoria A

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendono ricoverare deve risultare dagli elaborati grafici ovvero da apposita dichiarazione rilasciata sotto la propria responsabilità dal richiedente la concessione o autorizzazione.

2. Autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a 9 autoveicoli o a box.

a. *Autorimesse del tipo isolato:*

- * le strutture verticali e orizzontali devono essere realizzate con materiali non combustibili;
- * la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- * l'eventuale suddivisione interna in box deve essere eseguita con strutture realizzate con materiali non combustibili;
- * ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti in alto e in basso di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta; l'aerazione può avvenire anche con aperture sulla corsia di manovra.
- * L'altezza del locale non deve essere inferiore a m.2,20.

b. *Autorimesse del tipo misto:*

- * le strutture portanti orizzontali e verticali devono essere almeno del tipo R 60 e, se di separazione, almeno REI 60;
- * le eventuali comunicazioni ammissibili con i locali a diversa destinazione, facenti parte dell'edificio nel quale sono inserite, devono essere protette con porte metalliche piene a chiusura automatica; sono comunque vietate le comunicazioni con i locali adibiti a deposito o uso di sostanze esplosive e/o infiammabili;
- * la superficie di aerazione naturale complessiva deve essere non inferiore a 1/30 della superficie, pianta del locale;
- * l'altezza del locale deve essere non inferiore a m.2,20;
- * l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con strutture almeno del tipo REI 30;
- * ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti in alto e in basso di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta: l'aerazione può avvenire anche tramite aperture sulla corsia di manovra, eventualmente realizzate nel serramento di chiusura del box.

c. *Autorimesse miste o isolate a box affacciate su spazio a cielo libero anche con numero di box superiore a 9:*

- * devono essere realizzate come alla precedente lettera b) se miste e come alla precedente lettera a) se isolate;
- * qualora il volume netto per ogni box non sia inferiore a 40 mc., è consentito l'utilizzo di dispositivi di sollevamento per ricovero di non più di 2 veicoli.

3. Autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a 9 autoveicoli.

Non è consentito destinare ad autorimessa locali situati oltre il 6° piano interrato o il 7° fuori terra.

a. *Isolamento:*

- * ai fini dell'isolamento le autorimesse devono essere separate da edifici adiacenti con strutture di tipo non inferiore a REI 120. E' consentito che tali strutture siano di tipo non inferiore a REI 90 se l'autorimessa è protetta da impianto fisso di spegnimento automatico;
- * le aperture dei locali ad uso autorimessa non protetti da impianto fisso di spegnimento automatico non devono essere direttamente sottostanti ad aperture di locali di spettacolo, alberghi, scuole, ospedali, negozi di superficie superiore a 400 mq.

b. *Altezza dei piani:*

l'altezza dei piani non può essere inferiore a 2,4 m con un minimo di 2 m sotto trave. Per gli autosilo è consentita un'altezza di 1,8 m.

c. *Superficie specifica di parcheggio:*

la superficie specifica di parcheggio non può essere inferiore a:

- * 20 mq per autorimesse non sorvegliate;

* 10 mq per autorimesse sorvegliate e autosilo. Nelle autorimesse a box, purchè di volume netto, per ogni box, non inferiore a 40 mc, è consentito l'utilizzo di dispositivi di sollevamento per il ricovero di non più di 2 autoveicoli.

d. Strutture dei locali:

* i locali destinati ad autorimessa devono essere realizzati con strutture separanti non combustibili di tipo R90;

* le strutture di separazione con altre parti dello stesso edificio devono essere di tipo non inferiore a REI 90 e non inferiore a REI 180 per gli autosilo e per le particolari attività specificate dal D.M. 1/2/86 (produttive e di tipo pubblico);

e. Comunicazioni:

* le autorimesse e simili non possono avere comunicazione con locali destinati alle attività di cui al punto 77 del D.M. 16/2/82;

* le autorimesse fino a 40 autovetture e non oltre il 2° interrato possono comunicare con locali di attività ad altra destinazione non elencate nel D.M. 16/2/82 e/o fabbricati di civile abitazione di altezza antincendi non superiore a 32m a mezzo di aperture con porte di tipo almeno RE 120 munite di congegno di autochiusura;

* le autorimesse private fino a 15 autovetture possono comunicare con locali di abitazione di edifici di altezza inferiore a 24 m a mezzo aperture munite di porte metalliche piene dotate di congegno di autochiusura;

* le autorimesse fino a 40 autovetture e non oltre il 2° interrato possono comunicare con locali destinati ad altre attività attraverso disimpegno, anche non aerato, avente porte di tipo almeno RE 60 munite di congegno di autochiusura, con esclusione dei locali specificati al punto 3.5.2. del D.M. 1/2/86;

* le autorimesse possono comunicare attraverso filtri a prova di fumo con le particolari attività specificate dal D.M. 1/2/86, punti 3.5.2 e 3.5.3;

* gli autosilo non possono avere comunicazione con altri locali.

f. Sezionamenti:

* le autorimesse devono essere suddivise, di norma per ogni piano, in compartimenti di superficie non eccedente quelle indicate nella seguente tabella:

| PIANO | FUORI | | TERRA | | SOTTERRANEE | | | |
|-------|--------|--------|---------|--------|-------------|--------|---------|--------|
| | Miste | | Isolate | | Miste | | Isolate | |
| | Aperte | Chiuse | Aperte | Chiuse | Aperte | Chiuse | Aperte | Chiuse |
| Terra | 7500 | 5000 | 10000 | 7500 | | | | |
| 1' | 5500 | 3500 | 7500 | 5500 | 5000 | 2500 | 7000 | 3000 |
| 2' | 5500 | 3500 | 7500 | 5500 | 3500 | 2000 | 5500 | 2500 |
| 3' | 3500 | 2500 | 5500 | 3500 | 2000 | 1500 | 3500 | 2000 |
| 4' | 3500 | 2500 | 5500 | 3500 | 1500 | | 2500 | 1500 |
| 5' | 2500 | | 5000 | 2500 | 1500 | | 2000 | 1500 |
| 6' | 2500 | | 5000 | | 1500 | | 2000 | 1500 |
| 7' | 2000 | | 4000 | | 1500 | | | |

* un compartimento può essere anche costruito da più piani di autorimessa, a condizione che la superficie complessiva sia non superiore al 50% di quella risultante dalla somma delle superfici massime consentite per i singoli piani della precedente tabella e che la superficie del singolo piano non sia eccedente quella consentita da quello più elevato per le autorimesse sotterranee o più basso per quelle fuori terra nè che le singole superfici per piano eccedano il 75% di quelle previste dalla tabella;

* limitatamente alle autorimesse situate al piano terra, 1° e 2° interrato e 1°, 2°, 3°, 4°, fuori terra chiuse, le superfici indicate possono raddoppiarsi in presenza di impianti fissi di spegnimento automatico; oltre il 2° interrato e oltre il 4° piano fuori terra le autorimesse chiuse devono sempre essere protette da impianto fisso di spegnimento automatico;

* limitatamente alle autorimesse fuori terra aperte sino a 5° piano fuori terra le superfici indicate possono essere triplicate in presenza di impianti fissi di spegnimento automatico. Oltre il 5° piano dette autorimesse devono essere sempre protette da tali impianti;

* le pareti di suddivisione fra i compartimenti devono essere realizzate con strutture di tipo almeno REI 90; è consentito realizzare, attraverso le pareti di suddivisione, aperture di comunicazione munite di porte almeno REI 90, a chiusura automatica in caso di incendio;

* i passaggi tra i piani dell'autorimessa, le rampe pedonali, le scale, gli ascensori, gli elevatori devono essere esterni o racchiusi in gabbie realizzate con strutture non combustibili di tipo almeno REI 120 e munite di porte di tipo almeno REI 120 provviste di autochiusura;

* le corsie di manovra devono consentire il facile movimento degli autoveicoli e devono avere ampiezza non inferiore a 4,5 m e a 5 m nei tratti antistanti i box, o posti auto, ortogonali alla corsia.

g. Accessi:

* gli ingressi delle autorimesse devono essere ricavati su pareti attestate su vie, piazze pubbliche o private, o su spazi a cielo scoperto;

* se l'accesso avviene tramite rampa, si considera ingresso l'apertura in corrispondenza dell'inizio della rampa coperta;

* per gli autosilo deve essere previsto un locale per il ricevimento degli autoveicoli. Tale locale, di dimensioni minime 4,5 m x 5,5 m, deve avere le stesse caratteristiche costruttive dell'autosilo.

h. Rampe:

* ogni compartimento deve essere servito da almeno una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a 3 m o da una rampa a doppio senso di marcia di ampiezza non inferiore a 4,5 m;

* per le autorimesse sino a 15 autovetture è consentita una sola rampa di ampiezza non inferiore a 3 m;

* diversi compartimenti, realizzati anche su più piani, possono essere serviti da un'unica rampa o da unica coppia di rampe a senso unico di marcia come sopra descritto purchè le rampe siano aperte o a prova di fumo;

* per le autorimesse esistenti alla data di entrata in vigore del D.M. 20/11/81 è consentito che ogni compartimento sia servito da una sola rampa di sicurezza non inferiore a 3 m purchè munita di dispositivo per la sua utilizzazione a senso unico;

* le rampe non devono avere pendenza superiore al 20% con un raggio minimo di curvatura misurato sul filo esterno della curva non inferiore a 8,25 m per le rampe a doppio senso di marcia e di 7 m per le rampe a senso unico di marcia.

i. Pavimenti:

* i pavimenti devono avere pendenza sufficiente per il convogliamento in collettori delle acque e la loro raccolta in un dispositivo per la separazione di liquidi infiammabili dalle acque residue;

* la pavimentazione deve essere realizzata con materiali antisdrucchiolevoli ed impermeabili;

* le soglie dei vani di comunicazione fra i compartimenti e con le rampe di accesso devono avere un livello lievemente superiore (3-4 cm) a quello dei pavimenti contigui per evitare spargimento di liquidi da un compartimento all'altro.

J. Ventilazione naturale:

* le autorimesse devono essere munite di un sistema di aerazione naturale costituito da aperture ricavate nelle pareti e/o nei soffitti e disposte in modo da consentire un efficace ricambio dell'aria ambiente, nonchè lo smaltimento del calore e dei fumi di un eventuale incendio;

* al fine di assicurare una uniforme ventilazione dei locali le aperture di aerazione devono essere distribuite il più possibile uniformemente a distanza reciproca non superiore a 40 m;

* le aperture di aerazione naturale devono avere una superficie non inferiore ad 1/25 della superficie in pianta del compartimento.

Nei casi nei quali non è previsto l'impianto di ventilazione meccanica di cui al successivo punto una frazione di tale superficie non inferiore a 0,003 mq/mq di pavimento deve essere completamente priva di serramenti;

* il sistema di ventilazione deve essere indipendente per ogni piano;

* per autorimesse sotterranee la ventilazione può avvenire tramite intercapedini e/o camini; se utilizzata la stessa intercapedine, per consentire l'indipendenza della ventilazione per piano, si può ricorrere al sezionamento verticale o all'uso di canalizzatori di tipo "shunt";

* per le autorimesse suddivise in box l'aerazione naturale deve essere realizzata per ciascun box. Tale aerazione può essere ottenuta con canalizzazioni verso l'esterno o con aperture anche sulla corsia di manovra, prive di serramenti e di superficie non inferiore ad 1/100 di quella in pianta del box stesso.

k. Ventilazione meccanica:

* il sistema di aerazione naturale deve essere

integrato con un sistema di ventilazione meccanica nelle autorimesse sotterranee aventi numero di autoveicoli per ogni piano superiore a:

-125 per il 1° piano;

-100 per il 2° piano;

-75 per il 3° piano;

-50 oltre il 3° piano;

* per le autorimesse fuori terra di tipo chiuso il sistema di aerazione naturale va integrato con impianto di aerazione meccanica nei piani aventi numero di autoveicoli superiori a 250;

- le caratteristiche tecniche dell'impianto di ventilazione meccanica sono previste nel D.M. 1/2/86, punto 3.9.3.

l. Misure per lo sfollamento delle persone in caso di emergenza:

* le autorimesse devono essere provviste di un sistema organizzato di vie d'uscita per il deflusso rapido e ordinato degli occupanti verso l'esterno o in luogo sicuro in caso di incendio o di pericolo di altra natura;

* la larghezza totale delle uscite (per ogni piano) è determinata dal rapporto fra il massimo affollamento ipotizzabile e la capacità di deflusso;

* il massimo affollamento va calcolato in base alla ricettività massima: ai fini del calcolo, esso non dovrà comunque essere mai considerato inferiore ad una persona per ogni 10 mq di superficie lorda di pavimento per le autorimesse non sorvegliate e una persona ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per le autorimesse sorvegliate;

* la capacità di deflusso è:

50 per ogni piano terra;

37,5 per i primi tre piani sotterranei e fuori terra;

33 per i piani oltre il terzo fuori terra o interrato;

* per le autorimesse interrate le vie di uscita possono terminare sotto grigliati dotati di congegno di facile apertura dall'interno;

* la larghezza delle vie di uscita deve essere multipla del modulo di uscita (0,6 m) e non inferiore a due moduli (1,2 m);

* nel caso di due o più uscite, è consentito che una uscita abbia larghezza inferiore a quella innanzi stabilita e comunque non inferiore a 0,6m;

* la misurazione della larghezza delle uscite va eseguita nel punto più stretto dell'uscita;

* nel computo della larghezza delle uscite sono conteggiati anche gli ingressi carrabili;

* le uscite sulla strada pubblica o in luogo sicuro devono essere ubicate in modo da essere raggiungibili con percorsi inferiori a 40m o 50m se l'autorimessa è protetta da impianto di spegnimento automatico;

* il numero delle uscite non deve essere (per ogni piano) inferiore a 2. Tali uscite vanno poste in punti ragionevolmente contrapposti;

* per autorimesse ad un solo piano e per le quali il percorso massimo di esodo è inferiore a 30 m il numero delle uscite può essere ridotto ad una costituita anche solo dalla rampa di accesso purchè sicuramente fruibile ai fini dell'esodo;

* per le autorimesse situate in edifici aventi altezza antincendi maggiore di 32m, le scale e gli ascensori devono essere a prova di fumo mentre per le autorimesse situate in edifici di altezza antincendi inferiore a 32 m sono ammesse scale ed ascensori di tipo protetto;

* l'autosilo deve essere provvisto di scale a prova di fumo raggiungibili con percorrenze interne non superiori a 60 m.

Tali scadenze devono essere raggiungibili dalle singole celle prevedendo passaggi liberi, sul lato opposto dell'ingresso macchina, di almeno 90 cm oltre l'ingombro degli autoveicoli.

4. Impianti idrici antincendi:

* nelle autorimesse fuori terra ed al 1° interrato di capacità superiore a 50 autoveicoli deve essere installato un idrante ogni 50 autoveicoli o frazione;

* nelle autorimesse oltre il 1° interrato di capacità superiore a 30 autoveicoli deve essere installato un idrante ogni 30 autoveicoli o frazione.

5. Autorimesse sulle terrazze e all'aperto su suoli privati

a. Isolamento:

devono essere isolate mediante interposizione di spazi scoperti di larghezza non inferiore a 1,5m lungo i lati ove affacciano le aperture dei fabbricati perimetrali;

b. Pavimenti:

le autorimesse ubicate sulle terrazze devono avere le caratteristiche di cui al precedente punto 3), lett J);

c. Misure per lo sfollamento delle persone in caso di emergenza:

le autorimesse ubicate sulle terrazze devono essere provviste di scale raggiungibili con percorsi inferiori a 80 m atte ad assicurare il deflusso delle persone;

d. Impianti idrici antincendio:

nelle autorimesse deve essere installato almeno un idrante ogni 100 autoveicoli o frazione.

Art. IX.55 Centrali Termiche

Le centrali termiche sono soggette alle specifiche norme di sicurezza vigenti, in particolare alle norme di sicurezza antincendi e norme contro l'inquinamento atmosferico, differenziate secondo la potenzialità dell'impianto e il combustibile usato.

A) Norme di sicurezza antincendi

I principali riferimenti normativi sono:

- * per le centrali termiche a combustibile liquido: D.P.R. 1731/70 e Circ.Min.Int. 73/71;
- * per le centrali termiche a gas di rete: D.M. 12/04/96, Circ.Min.Int. 412-1483/75;
- * per le centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (G.P.L): Circ.Min.Int. 412-1483/75, D.M. 12/04/96.

Sono comunque soggette a rilascio del certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. soltanto gli impianti con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e i depositi di combustibili liquidi di volume superiore a 0,5 mc.

Sono riportate di seguito le principali prescrizioni, fatte comunque salve le succitate disposizioni di legge, le eventuali diverse determinazioni assunte dal Comando Provinciale dei VV.FF., nonché le deroghe di competenza del Ministero degli Interni ai sensi di legge.

1. Centrali termiche a combustibile liquido

a. Locali destinati a contenere impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h

Devono avere i seguenti requisiti:

- * devono avere almeno una parete confinante con spazi a cielo libero;
- * non devono comunicare direttamente con locali destinati ad altro uso, compresi vani scala ed ascensore;
- * devono avere strutture verticali e orizzontali con resistenza al fuoco non inferiore a 120';
- * la superficie minima di mq.6;
- * l'altezza minima di m 2,50;
- * devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie, in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 di Kcal/h e di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore, con un minimo di mq 0,5 per impianti fino a 500.000 Kcal/h, mq 0,75 per impianti da 500.000 Kcal/h a 750.000 Kcal/h e mq.1 per impianti oltre a 750.000 Kcal/h;
- * devono avere accesso diretto da spazi a cielo scoperto ovvero da disimpegno attestato verso spazio a cielo scoperto con apertura di superficie non inferiore a mq.0,50 ovvero da disimpegno non attestato verso spazio a cielo aperto aerato con condotto sfociante al di sopra della copertura del fabbricato di sezione non inferiore a mq 0,12 ovvero dal vano scala mediante due porte aventi una resistenza al fuoco non inferiore a 60' e poste ad una distanza reciproca non inferiore a m 0,70. Le porte devono essere apribili verso l'esterno e incombustibili.

b. Locali destinati al deposito dei combustibili.

Devono avere i seguenti requisiti:

- * ubicazione all'esterno oppure all'interno dell'edificio; (quest'ultimo caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero)
- * accessi, porte, comunicazioni, strutture verticali e orizzontali con le stesse caratteristiche prescritte per i locali destinati a contenere le caldaie;
- * aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 0,5 mq. Tali aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria;
- * porta di accesso con soglia sopraelevata, in modo che il locale possa costituire bacino di contenimento di volume uguale alla capacità dei serbatoi.

c. Serbatoi.

Devono avere i seguenti requisiti:

- * capacità di ciascun serbatoio non superiore a 15 mc.

Possono tuttavia essere installati più serbatoi, purchè entro i seguenti limiti: se posti all'esterno del fabbricato, non più di 6 serbatoi; se posti all'interno, non più di 3 se interrati e di 2 se installati in vista. Qualora il deposito superi detta capacità oppure sia costituito da serbatoi installati all'aperto, si applicano le norme particolari di cui al D.M. 31/7/34.

2. Centrali termiche a gas di rete

Si considera gas di rete il prodotto della distillazione del carbon fossile, il gas prodotto dal "cracking" di olii combustibili o di olii leggeri, il gas costituito da metano puro o miscelato con aria ed il gas comprendente la miscela di propano e aria.

I locali destinati a contenere impianti di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h per riscaldamento di edifici, produzione di acqua calda per edifici civili, forni, altri laboratori artigianali, cucine e lavaggio stoviglie,

lavaggio biancheria e sterilizzazione, incenerimento di rifiuti (fino a 1 t/giorno) devono avere i requisiti previsti dal Decreto Ministeriale 12/04/96 "approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi".

3. Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL)

I locali destinati a contenere gli impianti che utilizzano il g.p.l. ed in genere miscele gassose di densità rispetto all'aria maggiore di 0,8 con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h per riscaldamento di edifici, produzione di acqua calda per edifici civili forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, cucine e lavaggio stoviglie, lavaggio biancheria, e sterilizzazione, inceneritori di rifiuti (fino a 1 t/giorno) devono avere i requisiti previsti dal Decreto Ministeriale 12/04/96 "approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi".

B) Norme contro l'inquinamento atmosferico

Le norme contro l'inquinamento atmosferico si applicano alle centrali termiche a combustibile solido o liquido di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h non inserite in un ciclo di produzione industriale.

I principali riferimenti normativi sono la L. 615/66 e il D.P.R. 1391/70.

Sono di seguito riportate le principali prescrizioni, fatte comunque salve le succitate disposizioni di legge, le diverse determinazioni assunte dagli organi esterni all'Amministrazione Comunale nei limiti delle loro competenze.

a. Locali destinati a contenere focolari:

Devono avere i seguenti requisiti:

*aerazione diretta dall'interno mediante una o più aperture libere o munite di inferriate aventi sezione complessiva netta non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, per gli impianti di potenzialità fino a 1.000.000 di Kcal/h, e non inferiore a 1/20 della superficie in pianta del locale, per gli impianti di potenzialità superiore a 1.000.000 di Kcal/h, con un minimo di:

-0,50 mq per gli impianti di potenzialità fino a 500.000 kcal/h;

-0,75 mq per gli impianti di potenzialità superiore a 500.000 kcal/h e fino a 750.000 kcal/h;

-1,00 mq per gli impianti di potenzialità superiore a 750.000 kcal/h;

* la minima superficie in pianta ammessa per un locale contenente focolari è di mq 6;

* sono vietati i serramenti che possono ostacolare, se chiusi, il passaggio dell'aria attraverso le aperture di aerazione;

* è consentito che l'aria necessaria per la combustione completa, venga addotta attraverso adeguate canalizzazioni aspiranti direttamente dall'atmosfera. E' consentito che, nel caso di impianti di potenzialità superiore a 10.000.000 kcal/h, si attui l'aerazione meccanica dei locali. In questi casi i serramenti non subiscono la limitazione suddetta;

*chiusura di vani non d'aerazione mediante appropriati serramenti tali da impedire la fuoriuscita di fumi, polveri, gas e odori di qualsiasi tipo.

b. Locali per deposito di combustibili.

Devono avere i seguenti requisiti:

* aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture libere o munite di inferriate, aventi sezione complessiva netta non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale aprendisi direttamente su spazi coperti su intercapedini aerate, chiostrine, cavedi e simili e con minimo di mq. 0,50;

* sono vietati i serramenti che possono ostacolare, se chiusi, il passaggio dell'aria attraverso le aperture di aerazione;

* chiusura di vani d'accesso o di qualunque altro tipo, mediante appropriati serramenti tali da impedire la fuoriuscita di fumi, polveri, gas e odori di qualsiasi tipo.

c. Serbatoi di combustibili liquidi.

Devono avere i seguenti requisiti:

* tutti i serbatoi devono essere provvisti di un tubo di sfiato avente diametro interno pari alla metà del diametro del tubo di scarico ma in ogni caso non inferiore a mm. 25. Detto tubo deve avere lo sbocco all'esterno delle costruzioni, ad una altezza non inferiore a m. 2,50 dal suolo praticabile e ad almeno m. 1,50 da porte o finestre; se lo sbocco del tubo avviene al di sotto di finestre o di ripiani praticabili, la distanza da questi non deve essere inferiore a m.6,00.

TITOLO X NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. X.1 Soppresso

Art. X.2 Salvaguardia

1. A decorrere dalla data d'adozione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione in merito:

- a) all'autorizzazione d'interventi diretti di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- b) all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che siano in contrasto con le prescrizioni del presente RUE.

2. La sospensione di cui al comma 1 opera fino alla data di entrata in vigore del RUE e comunque per non oltre cinque anni dalla data di adozione, salvo diversa previsione di legge.

Art. X.3 Interventi edilizi sottoposti a specifica convenzione

La cartografia del RUE individua nel territorio urbano consolidato alcune unità minime di intervento in cui l'attuazione degli interventi edilizi previsti dalle norme d'ambito è subordinata alla sottoscrizione di specifica convenzione da allegare al titolo abilitativo richiesto dalla vigente normativa edilizia regionale, permesso a costruire o denuncia di inizio attività. Detta previsione è volta a regolare con specifico atto pubblico le modalità di esecuzione degli interventi ed è legata al recepimento ed alla regolarizzazione di particolari situazioni pregresse o emerse nel corso dell'iter di approvazione della presente strumentazione urbanistica. Detto atto dovrà regolare i rapporti fra pubblica amministrazione e privato in merito all'attuazione di interventi edilizi diretti contemplando oneri ed obblighi di ciascuna delle parti.

Art. X.4 Sanzioni amministrative

Nell'ambito dei poteri di cui al D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 (T.U.E.L.), così come successivamente modificato all'articolo 16 della Legge n. 3 del 16 gennaio 2003, per le violazioni delle norme del presente Regolamento si rinvia a specifico atto deliberativo del Consiglio Comunale che, salvo diverse disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento comunale applica sanzioni amministrative pecuniarie.

Per l'inosservanza delle disposizioni stabilite dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio in ordine al risparmio energetico, si applicheranno le sanzioni amministrative previste dal D.Lgs. 192/2005 come emendato dal D.Lgs 311/2006.

Per qualsiasi altra violazione alle disposizioni del presente RUE, non specificatamente sopra previste, si applicherà una sanzione da € 77,00 a € 464,00 a seconda della gravità dell'infrazione da valutarsi discrezionalmente da parte del Responsabile.

| ATTUAZIONE ART. X.4 – SANZIONI | | | |
|---------------------------------------|--|--|--|
| 1 | Documenti da presentare con l'inizio/fine dei lavori. Mancata presentazione degli allegati OBBLIGATORI: - Legge 10/91 - Relazione di cui all'art.28 comma 1 ai sensi della Delib.Assemblea Legislativa 156/2008 - Sismica - DURC - Punti fissi | | |
| 2 | Inizio ed ultimazione dei lavori, decadenza del Permesso di Costruire – D.I.A. - Mancata/Ritardata comunicazione di inizio lavori PC - Mancata comunicazione di fine lavori PC - Inizio dei lavori prima del ritiro del permesso di costruire o della decorrenza della DIA. - Mancata comunicazione di inizio attività DIA ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/2004 per le opere di cui alle lettere a,c,d,h,i,k,l,m. | | |
| 3 | Trasferimento di titolo abilitativo ad altro titolare. Mancata richiesta di volturazione entro 30 gg dal passaggio di proprietà. | | |
| 4 | Certificato di conformità edilizia - Mancata/Ritardata richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità e della scheda descrittiva del fabbricato entro 15 gg. dalla comunicazione di fine lavori. Art. 21 comma 5 L.R. 31/02. | | |
| 5 | Occupazione degli edifici prima dell'ultimazione dei lavori. Utilizzo di fabbricato non ultimato e/o privo di abitabilità, agibilità, usabilità. D.Lgs. 507/99 art. 70. | | |
| 6 | Organizzazione del cantiere. - Violazione dell'obbligo di recinzione e/o di segnalazione. - Violazione dell'obbligo di esposizione del cartello. | | |
| 7 | Documenti da conservare in cantiere. Inosservanza di detto obbligo. | | |
| 8 | Procedura per gli interventi soggetti a nulla osta. Mancata richiesta del Nulla Osta. | | |
| 9 | Occupazione di suolo pubblico. Si applicano le sanzioni previste dallo specifico "Regolamento per la concessione temporanea o permanente di suolo pubblico" | | |
| 10 | Elementi aggettanti delle facciate e tende mobili. Inosservanza delle modalità costruttive e di installazione o delle caratteristiche dei manufatti, previste da specifici Regolamenti, fatto salvo l'obbligo di rimozione o l'adeguamento con eventuale intervento d'ufficio. | | |
| 11 | Elementi e materiali di finitura superficiale esterna Unitarietà e conformità dell'intervento al titolo abilitativi. Inosservanza delle caratteristiche di omogeneità degli elementi di facciata, dei materiali e delle finiture, prescritte da titoli abilitativi o da regolamenti comunali, fatto salvo l'obbligo di ripristino. | | |
| 12 | Tabelle e numeri civici. Inosservanza dell'obbligo di esposizione di tabelle e numeri civici prima della richiesta di abitabilità. | | |
| 13 | Segnaletica, insegne, indicatori, cartelli pubblicitari. In caso di violazione delle disposizioni relative alla collocazione di insegne, indicatori, cartelli pubblicitari, il Comune, previa ingiunzione di rimozione a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione d'ufficio, con recupero coattivo delle spese ai sensi del T.U. 639/1910 e successivi aggiornamenti e modifiche. | | |
| 14 | Tutela e formazione del verde. Inosservanza degli obblighi di cui al capo II del RUE | | |
| 15 | Obbligo di assicurare condizioni di sicurezza pubblica, igiene pubblica e decoro ambientale di aree ed edifici. Inosservanza delle suddette norme: sanzione pecuniaria fatta salva la possibilità del Dirigente di ordinare l'esecuzione delle necessarie opere e di intervenire d'ufficio in caso di inadempienza con recupero coattivo delle spese ai sensi del T.U. 639/1910 e successivi aggiornamenti e modifiche. | | |
| 16 | Altre violazioni al R.U.E. | | |