

## SOMMARIO

<b>TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>13</b>
ART. 1.1 CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO .....	15
DEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO .....	15
ART. 1.2 CAMPO DI APPLICAZIONE DEL R.U.E. ....	15
ART. 1.3 MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	15
DISCIPLINATI DAL R.U.E. ....	15
ART. 1.4 VALIDITÀ DELLE NORME CONTENUTE NEL R.U.E.....	16
ART. 1.5 ELABORATI COSTITUTIVI DEL R.U.E. ....	16
ART. 2 - STRUTTURA DELLA NORMATIVA.....	18
ART. 3 - ARTICOLAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE .....	19
ART. 4 - DEFINIZIONI .....	20
ART. 4.1 IMMOBILI CONDONATI .....	26
<b>TITOLO II° -IL SISTEMA AMBIENTALE .....</b>	<b>27</b>
ART. 5 - ZONA URBANISTICA E3.....	29
ART. 6 - ZONA URBANISTICA E4 .....	31
ART. 7 - AREA NORMATIVA 13 .....	33
ART. 8 - AREA NORMATIVA 14 .....	34
ART. 9 - AREA NORMATIVA 15 .....	36
ART. 10 - AREA NORMATIVA 19 .....	38
ART. 11 - AREA NORMATIVA 32 .....	39
ART. 12 - ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA.....	40
ART. 13 - INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA.....	43
ART. 14 - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE .....	45
ART. 15 - ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI.....	47
ART. 16 - ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA .....	48
ART. 17 - VINCOLO POSTO PER IL MANTENIMENTO DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO RURALE .....	50
ART. 18 - VINCOLO POSTO PER IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI PERCETTIVITA' SU ELEMENTI O SCENARI DI VALORE AMBIENTALE.....	52
ART. 19 - PROGETTO DI RIPRISTINO AMBIENTALE E DI RINATURALIZZAZIONE .....	53
ART. 20 - TUTELA DEGLI ALVEI FLUVIO-TORRENTIZI DALL'INQUINAMENTO DA CONCIMI, DISERBANTI E FITOFARMACI.....	54
<b>TITOLO III°- IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO .....</b>	<b>56</b>
ART. 21 - ZONA URBANISTICA A1.....	58
ART. 22 - TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO.....	59

ART. 23 - AREE DI CONCENTRAZIONE DI MATERIALI ARCHEOLOGICI .....	61
ART. 24 - VIABILITA' STORICA .....	62
ART. 25 - VINCOLO CONSERVATIVO SU EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE MONUMENTALE .....	63
ART. 26 - VINCOLO CONSERVATIVO SU EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO TIPOLOGICO E AMBIENTALE.....	65
ART. 27 - VINCOLO CONSERVATIVO RELATIVO AD ELEMENTI DI INTERESSE STORICO- TESTIMONIALE.....	68
ART. 28 - VINCOLO SULLE PERTINENZE DI EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE MONUMENTALE O DI VALORE STORICO TIPOLOGICO AMBIENTALE.....	69
<b>TITOLO IV° - IL SISTEMA URBANO RESIDENZIALE .....</b>	<b>72</b>
ART. 29 - ZONA URBANISTICA B1 .....	74
ART. 30 - ZONA URBANISTICA B2 .....	81
ART. 31 - ZONA URBANISTICA B3 .....	82
ART. 31 BIS- ZONA URBANISTICA B3.....	83
ART. 31 TER- ZONA URBANISTICA B3.3 - SCHEDA ART 1- POC - .....	84
ART. 31 QUATER – ZONA URBANISTICA B3.4 - SCHEDA ART 2.2 - POC - .....	87
ART. 32 - ZONA URBANISTICA B3.1 .....	90
ART. 33 - ZONA URBANISTICA B3.2 .....	91
ART. 34 - ZONA URBANISTICA B4 .....	92
ART. 35 - ZONA URBANISTICA B5 .....	94
ART. 36 - AREA NORMATIVA 0 .....	95
ART. 37 - AREA NORMATIVA 1 .....	96
ART. 38 - AREA NORMATIVA 2 .....	97
ART. 39 - AREA NORMATIVA 3 .....	98
ART. 40 - AREA NORMATIVA 4 .....	99
ART. 41 - AREA NORMATIVA 5 .....	100
ART. 42 - AREA NORMATIVA 51 .....	101
ART. 43 - ZONA URBANISTICA B6 .....	105
ART. 44 - ZONA URBANISTICA B7 .....	106
ART. 45 - ZONA URBANISTICA B8 .....	109
ART.46 - ZONA URBANISTICA B9 .....	111
ART. 47 - AREA NORMATIVA 28 .....	113
ART. 48 - AREA NORMATIVA 29 .....	114
ART. 49 - AREA NORMATIVA 30 .....	115
ART. 50 - AREA NORMATIVA 41 .....	116
ART. 51 - AREA NORMATIVA .....	117
ART. 52 - AREA NORMATIVA 51 .....	118
ART. 53 - AREA NORMATIVA 55 .....	119

ART. 54 - ZONA URBANISTICA	C1.....	123
ART. 55 - ZONA URBANISTICA	C2.....	124
ART. 56 - ZONA URBANISTICA	C2.2 .....	125
ART. 57 - ZONA URBANISTICA	C3.....	126
ART. 58 - ZONA URBANISTICA	C4.....	127
ART. 59 - ZONA URBANISTICA	C5.....	129
ART. 60 - ZONA URBANISTICA	C6.....	137
ART. 61 - ZONA URBANISTICA	C7.....	139
ART. 62 - AREA NORMATIVA 6 .....		142
ART. 63 - AREA NORMATIVA 36 .....		143
ART. 64 - AREA NORMATIVA 46 .....		144
ART. 65 - AREA NORMATIVA 47 .....		146
ART. 66 - AREA NORMATIVA 54 .....		147
ART. 67 - AREA NORMATIVA 56 .....		148
<b>TITOLO V° - IL SISTEMA URBANO PRODUTTIVO .....</b>		<b>150</b>
ART. 68 - ZONA URBANISTICA	D1.....	152
ART. 68 Bis – AMBITI PRODUTTIVI INSEDIATI COMPRESI NELLE AREE PRODUTTIVE .....		153
ART. 69 - ZONA URBANISTICA	D3.....	161
ART. 70 - ZONA URBANISTICA	D5.....	162
ART. 70.1 - ZONA URBANISTICA	D5.1 .....	163
ART. 71 - ZONA URBANISTICA	D6.....	164
ART. 72 - ZONA URBANISTICA	D7.....	165
ART. 73 - ZONA URBANISTICA	D8.....	166
ART. 74 - ZONA URBANISTICA	D9.....	168
ART. 75 - ZONA URBANISTICA	D10 .....	169
ART. 76 - ZONA URBANISTICA	D11 .....	170
ART. 77 - ZONA URBANISTICA	D12 .....	171
ART. 78 - ZONA URBANISTICA	D15 .....	173
ART. 79 - AREA NORMATIVA 7 .....		175
ART. 80 - AREA NORMATIVA 8 .....		176
ART. 82 - AREA NORMATIVA 9 .....		178
ART. 83 - AREA NORMATIVA 10 .....		179
ART. 83 BIS - AREA NORMATIVA 9 BIS.....		180
ART. 84 - AREA NORMATIVA 11 .....		181
ART. 85 - AREA NORMATIVA 33 .....		182
ART. 86 - AREA NORMATIVA 36 .....		183
ART. 87 - AREA NORMATIVA 38 .....		184
ART. 88 - AREA NORMATIVA 45 .....		185
ART. 89 - AREA NORMATIVA 48 .....		186

ART. 89.1 - AREA NORMATIVA 48.1 .....	187
ART. 90 - AREA NORMATIVA 50 .....	188
ART. 91 - AREA NORMATIVA 53 .....	189
ART. 92 - ZONA URBANISTICA D2.....	192
ART. 92 BIS – ZONA URBANISTICA D2.1 - SCHEDA APT1- SUB. AMBITO “A” - POC - .....	193
ART. 92 TER – ZONA URBANISTICA G2.1 - SCHEDA APT1- SUB. AMBITO “B” - POC - .....	196
ART. 92 QUATER – ZONA URBANISTICA D2.2 - SCHEDA APT3- SUB. AMBITI “A.1” E “A.2” – POC. ....	199
ART. 92 QUINTES – ZONA URBANISTICA D2.3 - SCHEDA APT5 –POC.....	203
ART. 93 - ZONA URBANISTICA D4.....	206
ART. 94 - ZONA URBANISTICA D7.1 .....	208
ART. 94 BIS - ZONA URBANISTICA D9.1 .....	209
ART. 95 - ZONA URBANISTICA D14 .....	210
ART. 96 - AREA NORMATIVA 8 .....	212
ART. 96 BIS – AREA NORMATIVA 8 BIS .....	214
ART. 98 - AREA NORMATIVA 27 .....	216
ART. 99 - AREA NORMATIVA 36 .....	217
ART. 100 - AREA NORMATIVA 42.....	218
ART. 101 - AREA NORMATIVA 44.....	219
ART. 102 - AREA NORMATIVA 52.....	221
<b>TITOLO VI°-IL SISTEMA DEL TERRITORIALE RURALE .....</b>	<b>223</b>
ART. 103 - ZONA URBANISTICA E9.....	227
ART. 104 - RISPETTO ALL'ABITATO.....	228
ART. 105 - ZONA URBANISTICA E1.....	231
ART. 106 - AREA NORMATIVA 12.....	232
ART. 107 - AREA NORMATIVA 13.....	233
ART. 108 - AREA NORMATIVA 14.....	234
ART. 109 - AREA NORMATIVA 15.....	235
ART. 110 - AREA NORMATIVA 31.....	237
ART. 111 - AREA NORMATIVA 32.....	242
ART. 112 - AREA NORMATIVA 49.....	243
ART. 113 - ZONA URBANISTICA E2.....	246
ART. 114 - ZONA URBANISTICA E5.....	247
ART. 115 - ZONA URBANISTICA E6.....	249
ART. 116 - ZONA URBANISTICA E7.....	252
ART. 117 - ZONA URBANISTICA E8.....	254
ART. 118 - ZONA URBANISTICA E10 .....	255
ART. 119 - AREA NORMATIVA 1.....	257
ART. 120 - AREA NORMATIVA 2.....	258
ART. 121 - AREA NORMATIVA 3.....	259

ART. 122 - AREA NORMATIVA 5 .....	260
ART. 123 - AREA NORMATIVA 10.....	261
ART. 124 - AREA NORMATIVA 13.....	262
ART. 125 - AREA NORMATIVA 14.....	263
ART. 126 - AREA NORMATIVA 15.....	264
ART. 127 - AREA NORMATIVA 16.....	266
ART. 128 - AREA NORMATIVA 17.....	267
ART. 129 - AREA NORMATIVA 18.....	268
ART. 130 - AREA NORMATIVA 20.....	269
ART. 131 - AREA NORMATIVA 21.....	270
ART. 132 - AREA NORMATIVA 22.....	271
ART. 133 - AREA NORMATIVA 23.....	273
ART. 134 - AREA NORMATIVA 24.....	274
ART. 135 - AREA NORMATIVA 25.....	275
ART. 136 - AREA NORMATIVA 26.....	276
ART. 137 - AREA NORMATIVA 37.....	277
ART. 138 - VINCOLO POSTO PER LA MITIGAZIONE DI IMPATTO VISIVO NEGATIVO GENERATO DA ELEMENTI ISOLATI E/O DA STRUTTURE EDILIZIE.....	278
ART. 139 - ZONA URBANISTICA D13.....	282
<b>TITOLO VII°-DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>284</b>
ART. 140 - ZONA URBANISTICA H1 .....	286
ART. 141 - AREA NORMATIVA 31.....	287
ART. 142 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 7 .....	292
ART. 143 - DISTANZE MINIME A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE DA OSSERVARSI NELLA EDIFICAZIONE FUORI DAL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 7/12/1978 N° 47 E S.M.I. 295	295
ART. 144 - ZONA URBANISTICA G4.....	302
ART. 145 - AREA NORMATIVA 30.....	303
ART. 146 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 5 .....	304
ART. 147 - VINCOLO CIMITERIALE.....	305
ART. 148 - RISPETTO A ELETTRODOTTI.....	306
ART. 149 - RISPETTO AI POZZI IDROPOTABILI.....	308
ART. 150 - RISPETTO A METANODOTTI .....	310
ART. 151 - RISPETTO CANALI DI BONIFICA E LORO PERTINENZE .....	311
ART. 152 - RISPETTO AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE .....	312
ART. 152.1 - VINCOLO IDRAULICO.....	313
ART. 153 - ZONA URBANISTICA F2.....	316
ART. 154 - ZONA URBANISTICA F3.....	317
ART. 155 - ZONA URBANISTICA F3A.....	318

ART. 156 - ZONA URBANISTICA F4.....	319
ART. 157 - ZONA URBANISTICA F5.....	320
ART. 158 - ZONA URBANISTICA F6.....	321
ART. 159 - AREA NORMATIVA 27.....	322
ART. 160 - AREA NORMATIVA 34.....	323
ART. 161 - AREA NORMATIVA 35.....	324
ART. 162 - AREA NORMATIVA 39.....	325
ART. 163 - AREA NORMATIVA 40.....	326
ART. 164 - AREA NORMATIVA 40 BIS.....	327
ART. 165 - AREA NORMATIVA 42.....	328
ART. 166 - ZONA URBANISTICA G1.....	332
ART. 167 - ZONA URBANISTICA G2.....	333
ART. 168 - ZONA URBANISTICA G3.....	334
ART. 169 - ZONA URBANISTICA G5.....	335
ART. 170 - AREA NORMATIVA 27.....	336
ART. 171 - AREA NORMATIVA 28.....	337
ART. 172 - AREA NORMATIVA 29.....	338
ART. 173 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 1.....	339
ART. 174 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 2.....	342
ART. 175 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 3.....	349
ART. 176 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 4.....	350
ART. 177 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 6.....	351
<b>TITOLO VIII°-ARTICOLAZIONE DEGLI USI.....</b>	<b>352</b>
ART. 178 – USO A1 (AREE NORMATIVE 12, 14, 15).....	357
ART. 179 – USO A2 (AREE NORMATIVE 12, 14, 15).....	358
ART. 180 – USO A3 (AREE NORMATIVE 12, 14, 15).....	359
ART. 181–USO A4 (AREE NORMATIVE 16, 17, 32).....	360
ART. 182 – USO A5 (AREA NORMATIVA 23).....	361
ART. 183 - USO C1.....	362
(AREE NORMATIVE 0, 1, 2, 6, 7, 8, 9, 22, 26, 34, 38, 41, 43, 44, 46,.....	362
47, 48, 50, 51, 54, 55, 56).....	362
ART. 184 - USO C2.....	365
(AREE NORMATIVE 0, 1, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 22, 26, 27, 33, 34, 38, 39,.....	365
41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56).....	365
ART. 185 - USO C3 (AREE NORMATIVE 0, 1, 6, 7, 8, 9, 22, 26, 33, 41, 43, 44, 46,.....	366
47, 48, 51, 52, 54, 55, 56).....	366
ART. 186 – USO C4 (AREE NORMATIVE 2, 7, 8, 22, 26, 33, 41, 43, 44, 51, 52, 55).....	368
ART. 187 – USO C5 (AREE NORMATIVE 2, 7, 8, 22, 26, 33, 43, 44, 51, 55).....	369
ART. 188 – USO C6 (AREE NORMATIVE 2, 7, 22, 26, 31, 43, 44, 51, 55).....	370

ART. 189 – USO D1 (AREE NORMATIVE 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 43, 44, 48, 51, 55, 56).....	371
ART. 190 – USO D2 (AREE NORMATIVE 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 22, 41, 43, 44, 46, ..... 47, 48, 51, 54, 55, 56).....	372
ART. 191 – USO I (AREE NORMATIVE 13, 19, 27, 28, 29, 30) .....	373
ART. 192 – USO N1 (AREE NORMATIVE 16, 17).....	374
ART. 193 - USO N2 (AREA NORMATIVA 18).....	375
ART. 194 – USO N3 (AREE NORMATIVE 16, 17, 52) .....	376
ART. 195 – USO N4 (AREA NORMATIVA 21) .....	377
ART. 196 – USO N5 (AREE NORMATIVE 16, 17).....	378
ART. 197 – USO N6 (AREA NORMATIVA 23) .....	379
ART. 198 – USO N7 (AREA NORMATIVA 21) .....	380
ART. 199 – USO N8 (AREA NORMATIVA 39) .....	381
ART. 200 – USO N9 (AREE NORMATIVE 12, 14, 15, 16, 17).....	382
ART. 201 – USO P1 (AREE NORMATIVE 4, 8, 33).....	383
ART. 202 – USO P2 (AREE NORMATIVE 8, 33) .....	384
ART. 203 – USO P3 (AREE NORMATIVE 4, 8, 33).....	385
ART. 204 – USO P4 (AREA NORMATIVA 8, 52) .....	386
ART. 205 – USO P5 (AREE NORMATIVE 8, 53) .....	386
ART. 206 – USO P6 (AREA NORMATIVA 49) .....	388
ART. 206 BIS – USO P7 (AREA NORMATIVA D9.1) .....	389
ART. 206 TER – USO P8 (AREA NORMATIVA D2.3).....	390
ART. 207 - USO R1 (AREE NORMATIVE 0, 1, 2, 3, 6, 7, 9, 20, 22, 25, 29, 38, 40 BIS.....	391
ART. 208 – USO R2 .....	392
ART. 209 – USO S1 (AREA NORMATIVA 29) .....	393
ART. 210 – USO S2 (AREA NORMATIVA 28) .....	394
ART. 211 – USO S3 (AREE NORMATIVE 29, 38, 40, 50) .....	395
ART. 212 – USO S4 (AREE NORMATIVE 5, 29) .....	396
ART. 213 – USO S5 (AREE NORMATIVE 5, 29) .....	397
ART. 214 – USO S6 (AREE NORMATIVE 5, 11, 27, 34, 42) .....	398
ART. 215 – USO S7 (AREE NORMATIVE 11, 27, 37, 39, 42).....	399
ART. 216 – USO S8 (AREA NORMATIVA 29) .....	400
ART. 217 – USO S9 (AREE NORMATIVE 8, 30, 38, 50) .....	401
ART. 218 – USO S10 (AREA NORMATIVA 29) .....	402
ART. 219 – USO S11 (AREE NORMATIVE 38, 50).....	403
ART. 220 – USO S12 (AREA NORMATIVA 44) .....	404
ART. 221 – USO T1 (AREE NORMATIVE 2, 3, 5, 9, 11, 22, 24, 26, 38, 42, 43, 48, ..... 50, 51, 55) .....	405
ART. 222 – USO T2 (AREA NORMATIVA 37).....	406
ART. 223 – USO T3 (AREE NORMATIVE 11, 38, 39, 42, 50).....	407

ART. 224 – USO U (AREE NORMATIVE 10, 19, 35, 45) .....	408
<b>TITOLO I°-CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....</b>	<b>411</b>
ART.1 - OGGETTO, CONTENUTO, VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO.....	411
EDILIZIO .....	411
<b>TITOLO II°DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO E DEI.....</b>	<b>413</b>
<b>PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI .....</b>	<b>413</b>
ART. 2.1.1 - TIPI DI INTERVENTO .....	415
ART. 2.1.2 - RESTAURO SCIENTIFICO .....	416
ART. 2.1.3 - RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	416
ART. 2.1.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	416
ART. 2.1.5 - DEMOLIZIONE.....	417
ART. 2.1.6 - SOPRAELEVAZIONE .....	417
ART. 2.1.7 - MANUTENZIONE ORDINARIA .....	417
ART. 2.1.8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	418
ART. 2.1.9 - OPERE INTERNE .....	419
ART. 2.1.10 - AMPLIAMENTO .....	419
ART. 2.1.11 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE .....	420
ART. 2.1.12 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....	420
ART. 2.1.13 - NUOVA EDIFICAZIONE .....	420
ART. 2.1.14 - MODIFICAZIONI DEL SUOLO O DEL SOTTOSUOLO.....	420
ART. 2.1.15 - OPERE COSTITUENTI PERTINENZE OD IMPIANTI.....	420
TECNOLOGICI AL SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI .....	420
ART. 2.1.16 - ALLESTIMENTO DI COSTRUZIONI TEMPORANEE .....	421
ART. 2.1.17 - OPERE DI ARREDO URBANO .....	421
ART. 2.1.18 - OPERE MINORI IN VARIANTE A CONCESSIONI GIÀ .....	421
RILASCIATE.....	421
ART. 2.1.19 - MUTAMENTO D'USO DEGLI IMMOBILI SENZA OPERE.....	422
ART. 2.2.1 - ALTEZZA MEDIA .....	423
ART. 2.2.2 - DISTANZE .....	423
ART. 2.2.3 - H = ALTEZZA DEL FABBRICATO .....	424
ART. 2.2.4 - HF = ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DEI FABBRICATI.....	424
ART. 2.2.5 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI CESSIONE.....	424
ART. 2.2.6 - PARCHeggi DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI.....	425
ART. 2.2.7- PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE .....	426
ART. 2.2.8 - PIANO DI SVILUPPO E LOCALIZZAZIONE .....	426
ART. 2.2.9 - Q = RAPPORTO DI COPERTURA.....	426
ART. 2.2.10 - S1 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	426



PRIMARIA.....	426
ART. 2.2.11 - S2 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	427
SECONDARIA.....	427
ART. 2.2.12 - SAU = SUPERFICIE AGRICOLA UTILE .....	427
ART. 2.2.13 - SC = SUPERFICIE COPERTA .....	427
ART. 2.2.14 - SF = SUPERFICIE FONDIARIA .....	427
ART. 2.2.15 - SM = SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO .....	427
ART. 2.2.16 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE .....	429
ART. 2.2.18 - SUPERFICIE AZIENDALE MINIMA.....	431
ART. 2.2.19 - TERRITORIO URBANIZZATO .....	431
ART. 2.2.20 - UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA .....	432
ART. 2.2.21 - UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE .....	432
ART. 2.2.22 - V = VOLUME .....	432
ART. 2.2.23 - VL = VISUALE LIBERA .....	432
<b>TITOLO III°-DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE NELLE PROCEDURE EDILIZIE .....</b>	<b>435</b>
ART. 3.0 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) .....	437
ART. 3.0.1 - RAPPORTO TRA SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) E ALTRI SPORTELLI .....	437
ART. 3.1 - COMPOSIZIONE E NOMINA.....	438
ART.3.2 DEFINIZIONE E COMPITI.....	439
ART. 3.3 FUNZIONAMENTO .....	440
ART. 3.4 DICHIARAZIONE D'INDIRIZZI DELLA C.Q.A.P. ....	442
<b>TITOLO IV°-PROCEDURE DI LEGITTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI.....</b>	<b>443</b>
ART. 4.1.1 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE EDILIZIA DIRETTA .....	444
ART. 4.1.2 - INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA .....	444
ART. 4.1.3 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE .....	445
ART. 4.1.4 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI AD ASSEVERAZIONE .....	446
ART. 4.1.5 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A NULLA-OSTA .....	447
ART. 4.1.6 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A SOLA APPROVAZIONE.....	447
ART. 4.1.7 - INTERVENTI EDILIZI NON SOGGETTI AD ATTI O .....	448
PROVVEDIMENTI ABILITANTI .....	448
ART. 4.1.8 - PARERE PREVENTIVO .....	448
ART. 4.1.9 - CERTIFICATO D'USO.....	450
ART. 4.1.10 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA .....	450
PRESENTARE ASSEVERAZIONE O A RICHIEDERE NULLA-.....	450
OSTA E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO .....	450
ART. 4.1.11 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE.....	452
ART. 4.1.12 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC).....	458
ART. 4.1.12.A ASSEVERAZIONE DI CONFORMITÀ DEL PROGETTISTA ABILITATO .....	459

ART. 4.1.12.B	ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO FINALE .....	459
ART. 4.1.12.C	CONTROLLO DI MERITO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE .....	461
ART. 4.1.13	DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO .....	468
	DELLA CONCESSIONE EDILIZIA .....	468
ART. 4.1.14	RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA (ABROGATO DA VARIANTE RUE N. 2) .....	468
ART. 4.1.15	ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA .....	468
ART. 4.1.16	DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE .....	470
	EDILIZIA .....	470
ART. 4.1.17	CONCESSIONI EDILIZIE IN DEROGA .....	471
ART. 4.1.18	PROCEDURE ATTINENTI ALL'AUTORIZZAZIONE .....	471
ART. 4.1.19	PUBBLICITÀ DELLE CONCESSIONI EDILIZIE E DELLE .....	473
	AUTORIZZAZIONI .....	473
ART. 4.1.20	TRASFERIMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELLA .....	474
	AUTORIZZAZIONE (VOLTURA) .....	474
ART. 4.1.21	PROCEDURE ATTINENTI L'ASSEVERAZIONE .....	475
ART. 4.1.22	PROCEDURE ATTINENTI IL NULLA-OSTA .....	475
ART. 4.1.23	VALUTAZIONE PREVENTIVA .....	476
ART. 4.2.1	PIANI PARTICOLAREGGIATI, P.E.E.P., P.I.P., PIANI DI .....	479
	RECUPERO .....	479
ART. 4.2.2	PRESENTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI .....	479
	INIZIATIVA PRIVATA E DEL PIANO DI RECUPERO DI .....	479
	INIZIATIVA PRIVATA .....	479
ART. 4.2.3	ISTRUTTORIA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI .....	486
	INIZIATIVA PRIVATA E DEL PIANO DI RECUPERO DI .....	486
	INIZIATIVA PRIVATA .....	486
ART. 4.2.4	PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEL PIANO .....	487
	PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA .....	487
ART. 4.2.5	PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO .....	489
	DI INIZIATIVA PRIVATA .....	489
ART. 4.2.6	ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DEL .....	491
	PIANO DI RECUPERO PER STRALCI ATTUATIVI .....	491
ART. 4.2.7	PROGETTO INTEGRATO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE .....	491
ART. 4.3.1	CASI PREVISTI .....	494
ART. 4.3.2	PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE .....	494
ART. 4.3.3	PIANO DI SVILUPPO E LOCALIZZAZIONE .....	494
ART. 4.3.4	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO .....	498
<b>TITOLO V</b>	<b>PROCEDURE DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....</b>	<b>499</b>
ART. 5.1.1	PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO .....	501
ART. 5.1.2	COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI .....	502

ART. 5.1.3 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE .....	502
ART. 5.1.4 - CONDUZIONE DEL CANTIERE .....	503
ART. 5.1.5 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI .....	504
ARCHEOLOGICI .....	504
ART. 5.1.6 - VARIANTI AI PROGETTI .....	504
ART. 5.2.1 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER .....	507
IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA .....	507
ART. 5.2.2 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA .....	509
ART. 5.2.3 - VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA ALLA .....	510
CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE .....	510
ART. 5.2.4 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA .....	511
ART. 5.2.5 - ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI .....	512
ART. 5.2.6 - SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI .....	512
INABITABILITÀ .....	512
<b>TITOLO VI°-REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE .....</b>	<b>513</b>
ART. 6.1 - ORGANISMO ABITATIVO E RELAZIONI FUNZIONALI .....	515
ART. 6.2 - REQUISITI .....	515
ART. 6.3 - CONTENUTO DEL REQUISITO .....	516
ART. 6.4 - CLASSIFICAZIONE DEI REQUISITI .....	517
ART. 6.5 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI .....	519
ART. 6.6 - REQUISITI E TIPI DI INTERVENTO .....	519
ART. 6.7 - REQUISITI DEFINITI DA NORME NAZIONALI .....	520
<b>TITOLO VII°-MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PER LA CONSERVAZIONE DELLE</b>	
<b>CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED AMBIENTALI .....</b>	<b>521</b>
ART. 7.2.1 - RICONOSCIMENTO DELLE TIPOLOGIE E NORME SUI .....	524
SINGOLI TIPI EDILIZI .....	524
ART. 7.2.2 - NORME DI CARATTERE GENERALE .....	525
ART. 7.2.3 - NORME SUL CONTENUTO DEL PROGETTO DI RECUPERO .....	531
EDILIZIO .....	531
ART. 7.3.1 - NORME GENERALI DI INDIRIZZO .....	533
ART. 7.3.2 - NORME SPECIFICHE DI INDIRIZZO PER L'EDILIZIA .....	534
AGRICOLA SPECIALISTICA .....	534
ART. 7.3.3 - NORME SPECIFICHE DI INDIRIZZO PER L'EDILIZIA .....	536
AGRICOLA ABITATIVA .....	536
ART. 7.4.1 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI .....	537
ART. 7.4.2 - IMMISSIONI SU STRADE DI USO PUBBLICO, PASSI CARRAI .....	537
ED USCITA DALLE AUTORIMESSE .....	537
ART. 7.4.3 - ELEMENTI AGGETTANTI SU SPAZI PUBBLICI .....	538

ART. 7.4.4 - CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE E PENSILINE .....	539
ART. 7.4.5 - INDICATORI ED IMPIANTI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI .....	539
ART. 7.4.6 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI.....	539
ART. 7.5.1 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	542
ART. 7.5.2 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE .....	542
ART. 7.5.3 - RECINZIONI .....	543
ART. 7.5.4 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI .....	543
ART. 7.5.5 - DISCIPLINA DEL VERDE PRIVATO.....	544
ART. 7.5.6 - AREE CONDOMINIALI (ABROGATO DALLA VARIANTE N° 3 DEL 24.01.07).....	546
ART. 7.5.7 - AUTORIMESSE E FABBRICATI MINORI NEL LOTTO .....	546
ART. 7.5.8 - OPERE MINORI DI ARREDO .....	549
DI URBANIZZAZIONE .....	550
ART. 7.6.1 - STRADE DI URBANIZZAZIONE.....	550
ART. 7.6.2 - PERCORSI CICLABILI.....	551
ART. 7.6.3 - PERCORSI PEDONALI .....	551
ART. 7.6.4 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE .....	551
ART. 7.6.5 - AREE VERDI DI URBANIZZAZIONE .....	552

## NORME URBANISTICHE

### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**



## **ART. 1.1 CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO DEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO**

Le presenti Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico-Edilizio R.U.E. del Comune di Montechiarugolo sono redatte ai sensi dell'art. 43, comma 5° della L.R. 20/2000 ed assumono, senza introdurre modifiche, le Norme di Attuazione del P.R.G. previgente approvato con D.G.P. n. 1033 del 4 novembre 1998 e delle sue successive Varianti Parziali approvate n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. Assumono inoltre, senza introdurre modifiche, il Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 17 dicembre 2002.

Le presenti Norme Tecniche riguardano:

- 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 al Regolamento di Igiene Comunale e 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;
- g - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

## **ART. 1.2 CAMPO DI APPLICAZIONE DEL R.U.E.**

Le norme contenute nel R.U.E., in conformità alle politiche e agli obiettivi del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) 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. 1.3 MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI EDILIZI DISCIPLINATI DAL R.U.E.**

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

## **ART. 1.4 VALIDITÀ DELLE NORME CONTENUTE NEL R.U.E.**

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

- 1 - il R.U.E. attua le politiche e gli obiettivi del P.S.C., 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 P.S.C. ed il R.U.E. dovrà a questi adeguarsi;
- 2 - eventuali norme specifiche riguardanti gli edifici presenti negli ambiti di riqualificazione e negli ambiti di trasformazione, contenute nel P.S.C. o nel P.O.C., prevalgono sulle disposizioni del R.U.E.;
- 3 - le norme del R.U.E. si conformano ad analoghe normative sovraordinate da Leggi e Regolamenti statali, regionali o provinciali, in caso di contrasto prevalgono queste rispetto alle norme di R.U.E.;
- 4 - le norme contenute nel R.U.E. devono trovare coordinamento con gli altri regolamenti comunali quali il Regolamento di Igiene, in caso di contrasto prevale l'ultima norma approvata in ordine di tempo e lo strumento in contrasto dovrà essere adeguato.

## **ART. 1.5 ELABORATI COSTITUTIVI DEL R.U.E.**

Il R.U.E. è costituito:

### **TAV. RUE 1.0 - Legenda**

**TAVV. RUE 1.1÷1.11 – Zonizzazione del territorio** in scala 1:5.000 che, con riguardo a tutto il territorio comunale, individua:

- l'articolazione del sistema ambientale così come definito dal P.S.C.;
- l'articolazione degli ambiti urbani consolidati;
- l'articolazione degli ambiti urbani da urbanizzare;
- gli edifici di interesse storico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale;
- gli insediamenti agricoli presenti nel territorio rurale;
- l'articolazione del sistema delle dotazioni territoriali.

Questi elementi sono parte costitutiva del R.U.E. e possono essere variati con le procedure previste dalla legislazione vigente, tuttavia nel caso in cui le tavole del R.U.E. riportino previsioni strutturali contenute nel P.S.C., queste sono esclusivamente rappresentate per maggior chiarezza dell'elaborato stesso, ma non essendo specifico oggetto del R.U.E. 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 P.S.C.

**TAVV. RUE 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 di intervento conservativo diverse dal restauro scientifico o conservativo;
- gli edifici privi di elementi di interesse architettonico, storico, culturale e testimoniale tuttavia compatibili con la zona storica da sottoporre a categorie di 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 di intervento di demolizione semplice o di demolizione e ricostruzione;
- il perimetro delle unità minime di intervento.

Questi elementi sono parte costitutiva del R.U.E. e possono essere varianti con le procedure previste dalla legislazione vigente.

Per quanto attiene alla conversione delle Norme di Attuazione del P.R.G. previgente, in relazione a quanto disposto dal 5° comma dell'art. 43 della L.R.20/2000 si sono attribuite, senza apportare modifiche, al Sistema ambientale, al Sistema insediativo storico, al Sistema urbano residenziale, al Sistema urbano produttivo, al Sistema territoriale rurale, ai Sistemi delle dotazioni territoriali (mobilità, reti e impianti tecnologici, attrezzature e spazi collettivi) le successive disposizioni normative proprie del testo delle Norme di Attuazione del P.R.G. previgente.

## Art. 2 - STRUTTURA DELLA NORMATIVA

L'apparato normativo è costituito da tre corpi di norme:

- le norme urbanistiche;
- le norme dei vincoli;
- le norme ambientali.

Le **norme urbanistiche** disciplinano la destinazione dei suoli e dei manufatti in rapporto agli obiettivi generali e specifici della pianificazione: entrano in salvaguardia con l'adozione del R.U.E. e divengono operanti con la sua approvazione.

Le **norme dei vincoli** esplicitano i divieti e le limitazioni poste sul territorio in forza di leggi, piani o specifiche determinazioni del R.U.E.: sono immediatamente operanti le norme dei vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati approvati; entrano in salvaguardia con l'adozione del R.U.E. e divengono operanti con la sua approvazione le norme dei vincoli derivanti da determinazioni del R.U.E.

Le **norme ambientali** afferiscono al sistema delle prescrizioni e delle modalità esecutive di opere in aree a rischio in ordine all'impatto sull'ambiente: diventano operanti solo con l'assunzione entro strumenti regolamentari, quali il Regolamento edilizio, il Regolamento di igiene, il Regolamento di polizia rurale.

### Art. 3 - ARTICOLAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE

Le norme urbanistiche si articolano nelle seguenti parti:

- **zone urbanistiche**, che hanno sempre un riscontro territoriale e sono caratterizzate da modi, forme e intensità di utilizzazione omogenee al loro interno, anche se queste possono essere molteplici e alternative fra di loro; tali differenti possibilità di attuazione definiscono specifiche aree normative;
- **aree normative**, che non rappresentano porzioni di territorio, bensì forme specifiche, e alternative, di attuazione del R.U.E. caratterizzate da particolari combinazioni di usi consentiti o previsti, di modi di attuazione, di parametri e prescrizioni;
- **usi**, cui sono normalmente associati specifici parametri e prescrizioni inerenti alle attività ed i contenitori che le ospitano.

In ciascuna zona urbanistica l'attuazione del R.U.E. avviene mediante l'applicazione di una o più aree normative.

Ogni area normativa è definita da una specifica combinazione di usi ammessi, modi di attuazione, tipi di intervento e consistenza edificatoria.

Le diverse aree normative riferite ad una medesima zona urbanistica rappresentano le alternative di attuazione consentite dal R.U.E. per quella determinata zona urbanistica.

Alle norme urbanistiche sono allegate:

- **schede di guida all'attuazione**, che forniscono indicazioni per la realizzazione delle previsioni del R.U.E. e fungono da orientamento per le iniziative di programmazione e di gestione dell'Amministrazione Comunale, qualificandosi in tal senso come apparato normativo del Piano dei servizi previsto dall'art. 13 della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i.

## Art. 4 - DEFINIZIONI

Monetizzazione delle aree di cessione  
Parcheggi di pertinenza delle costruzioni  
Parcheggi pubblici  
Perimetro di intervento unitario  
Piano integrato di recupero e valorizzazione  
Piano guida  
Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.)  
Progetto di intervento unitario  
Progetto di riqualificazione urbanistico-architettonico  
Territorio urbanizzato

/////

### **Monetizzazione delle aree di cessione**

*definizione* La monetizzazione delle aree di cessione è la facoltà dell'Amministrazione Comunale di autorizzare o richiedere che in sostituzione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalle Norme Tecniche del R.U.E., il soggetto attuatore corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria in rapporto all'estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati dal Comune con delibera di Consiglio comunale, oltre al costo delle spese di urbanizzazione primaria non realizzate.

Tale facoltà è applicabile, purchè non diversamente stabilito dalle specifiche Norme Tecniche del R.U.E., quando le aree di cessione non fossero concretamente reperibili, nè all'interno dell'area di intervento, nè all'esterno di essa, ovvero, pur risultando reperibili, non rappresentino entità significative ai fini della fruizione pubblica o richiedano interventi eccessivamente onerosi e sproporzionati per attrezzarle.

Le somme così introitate dal comune sono destinate all'acquisizione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria e alla loro realizzazione o alla progettazione ed esecuzione di interventi pubblici da parte del comune sul territorio.

*prescrizioni* La monetizzazione delle aree di cessione rappresenta una procedura straordinaria, deve essere deliberata per ogni intervento dal Consiglio Comunale.

### **Parcheggi di pertinenza delle costruzioni**

- definizione* Rappresentano gli appositi spazi per parcheggi da riservare nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17/8/1942 n° 1150, modificato dall'art. 2 della legge 24/3/1989 n° 122, da prevedersi anche per gli interventi di ristrutturazione ai sensi degli artt. 36 e 37 della Legge Regionale 7/12/1978 n° 47.
- prescrizioni* Tali spazi dovranno essere ricavati all'interno delle costruzioni in misura non inferiore ad un posto macchina per alloggio, nel caso di costruzioni residenziali. Gli spazi di parcheggio richiesti dalle Norme Tecniche del R.U.E., eccedenti la quota reperita all'interno delle costruzioni, ovvero la totalità degli spazi di parcheggio nel caso non siano previste superfici residenziali, saranno reperiti nell'area di pertinenza; qualora tali spazi non siano totalmente disponibili entro il lotto di pertinenza, potranno essere individuati anche all'esterno di esso, purchè ad una distanza massima di 150 ml. dallo stesso, tali da risultare ad esso funzionali e comunque in zona urbanistica che ne ammetta la realizzazione: tali aree dovranno essere asservite all'edificio con vincolo di destinazione trascritto.
- La dotazione minima richiesta per i diversi usi negli interventi di ristrutturazione edilizia è comprensiva degli spazi esistenti.
- Nel caso di attuazione mediante strumento urbanistico preventivo gli spazi di parcheggio potranno essere realizzati su più piani.
- Negli interventi conservativi di ristrutturazione edilizia e/o negli interventi trasformativi di cambiamento di destinazione d'uso che non determinano la formazione di un nuovo alloggio, ma interessano esclusivamente porzioni dell'unità edilizia oggetto dell'intervento, si dovrà reperire la quota di parcheggi di pertinenza nella misura stabilita per gli usi specifici previsti in relazione alle superfici utili definite nell'intervento.

### **Parcheggi pubblici**

- definizione* Rappresentano le aree di sosta e manovra dei veicoli, da reperire, attrezzare e cedere gratuitamente al comune per ciascun insediamento secondo le norme di piano ed ai sensi della leggi vigenti in rapporto alla superficie teorica realizzabile.
- prescrizioni* I parcheggi pubblici dovranno di norma essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque immediatamente accessibili e all'esterno delle recinzioni.
- Nei parcheggi di modesta dimensione e nei parcheggi fiancheggianti le strade a fondo cieco potranno essere accettate soluzioni che non prevedano spazi di manovra differenziati dalla sede stradale e dalle aree di sosta.

I parcheggi pubblici rappresentano un'opera di urbanizzazione del territorio e pertanto il comune ne può richiedere, autorizzare, attuare direttamente la realizzazione in qualsiasi zona urbanistica del R.U.E., purchè non in contrasto con le norme di zona relative.

## **Perimetro di intervento unitario**

*definizione* Definisce per le aree soggette a strumento urbanistico preventivo, ovvero in ogni caso in cui sia individuato nelle cartografie del R.U.E., le superfici da interessare unitariamente con lo strumento di attuazione previsto dalle norme.

Negli strumenti urbanistici preventivi possono essere previsti sub-comparti di attuazione ai sensi della leggi vigenti.

*prescrizioni* All'interno del perimetro di intervento unitario il R.U.E. può individuare aree aventi differenti destinazioni di zona urbanistica. In tal caso il disegno nelle cartografie del R.U.E. rappresenta una proposta di massima di utilizzazione dell'area, che in sede di progetto attuativo può essere motivatamente modificata, purchè non si alterino i principi generali dell'organizzazione urbanistica e le variazioni riguardino traslazioni di viabilità e/o spostamenti di limiti delle zone interne e/o riduzione o ampliamento delle stesse, nel rispetto comunque degli indici e dei parametri prescritti dalle norme.

In particolare per quanto riguarda le aree con destinazione pubblica (viabilità, verde, parcheggi) sono individuati nelle cartografie del R.U.E. solo gli elementi ordinatori dell'assetto urbanistico, che potranno risultare dimensionalmente superiori o inferiori allo standard richiesto dalle norme.

Compete allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate nelle cartografie del R.U.E. e rispondenti allo standard, ovvero in rapporto alle specifiche prescrizioni di zona, proporre la monetizzazione.

Il R.U.E. può prevedere, infine, il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree previste dal piano dei servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Le aree comprese nel perimetro del Comparto ad intervento unitario che il R.U.E. ha destinato a verde pubblico e che sono oggetto di monetizzazione o di reperimento esterno al Comparto stesso, in sede di attuazione degli interventi debbono essere destinate a Verde privato.

In sede di formazione degli strumenti urbanistici preventivi possono essere definite, in relazione alle disposizioni di legge vigenti, le distanze dell'edificazione dalle strade esistenti e comprese nei centri abitati

### **Piano integrato di recupero e valorizzazione**

*definizione* Il Piano integrato di recupero e valorizzazione è strumento di attuazione previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

In carenza di iniziativa degli Enti interessati o coinvolti, il comune può adottare il Piano di recupero e valorizzazione per la parte attinente il proprio territorio, come strumento programmatico e di coordinamento delle iniziative sia pubbliche che private.

*prescrizioni* --

### **Piano guida**

*definizione* Il Piano guida è uno strumento di iniziativa pubblica di coordinamento degli interventi di trasformazione edilizia al quale dovrà adeguarsi la richiesta di concessione edilizia per interventi trasformativi in unità edilizie comprese nel suo perimetro.

Le funzioni di coordinamento del Piano guida si sviluppano negli ambiti di definizione dei materiali, dei colori, delle coperture utilizzabili, delle altezze degli edifici, della salvaguardia dell'unitarietà dei fronti stradali, e di eventuali elementi di pregio e/o testimoniali, in raccordo con parametri, prescrizioni e vincoli di zona definiti dal presente R.U.E.

Il Piano guida è approvato con Deliberazione Consiliare, ha validità 18 mesi dalla data di deliberazione e non è sottoposto alle procedure di pubblicazione e di osservazione, e nel caso di scadenza dei termini sopra citati i privati aventi diritto potranno attuare il R.U.E. nei modi previsti dalla relativa area normativa.

*prescrizioni* --

### **Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.)**

*definizione* Il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio è previsto per le aree inedificate comprese nel territorio urbanizzato o immediatamente limitrofe allo stesso (zone urbanistiche C6) direttamente servite dalla rete infrastrutturale esistente per le quali il R.U.E. individua le aree per il soddisfacimento degli standards e le opere di urbanizzazione mancanti e necessarie per la corretta realizzazione degli interventi. I privati attuatori sono tenuti alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo con il quale si

impegnano alla esecuzione e cessione delle aree ed opere di urbanizzazione richieste.

Gli interventi consentiti sono quelli previsti nelle zone urbanistiche C6 e relativa area normativa, da attuarsi attraverso intervento edilizio diretto previa presentazione e approvazione di un "progetto di inquadramento urbanistico-edilizio", sulla base delle prescrizioni contenute nella relativa norma di zona.

Il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio è altresì previsto per le aree edificate poste in punti strategici dei centri abitati (zone urbanistiche B8) in cui si rileva la necessità di attivare processi di riqualificazione, estesi sia alle strutture edilizie che al relativo intorno, finalizzati ad un miglioramento dell'immagine urbana.

In tali ambiti gli interventi consentiti sono quelli previsti nelle zone urbanistiche B8 e relativa area normativa, da attuarsi attraverso intervento edilizio diretto previa presentazione e approvazione di un "progetto di inquadramento urbanistico-edilizio", sulla base delle prescrizioni contenute nella relativa norma di zona.

*prescrizioni* Il rapporto di copertura deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi.

### **Progetto di intervento unitario**

*definizione* Il Progetto di intervento unitario riguarda le aree di pertinenza dei fabbricati oggetto di concessione e definisce gli elementi morfologici dei fabbricati e delle aree di pertinenza che caratterizzano l'insediamento.

*prescrizioni* Il Progetto di intervento unitario costituisce il complesso degli elementi di supporto alla progettazione sia per gli interventi oggetto di concessione, sia per gli interventi differiti nel tempo relativi agli altri edifici presenti nelle aree di pertinenza.

### **Progetto di riqualificazione urbanistico-architettonico**

*definizione* il progetto di riqualificazione urbanistico-architettonico coincide con le aree edificate e non, comprese nel centro di Basilicanova identificate con specifica perimetrazione ed è finalizzato alla definizione delle linee guida della progettazione degli interventi volti alla riqualificazione dei luoghi centrali di cerniera.

*prescrizioni* --

### **Territorio urbanizzato**



*definizione* Individua le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi ai sensi del 3° comma dell'art. 13 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

Il territorio urbanizzato è costituito dai centri urbani, il cui perimetro è individuato nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 - Zonizzazione del Territorio, nel rapporto 1:5.000.

*prescrizioni* --

## **Art. 4.1 IMMOBILI CONDONATI**

In tutte le zone urbanistiche per quanto attiene ai manufatti esistenti di consistenza precaria condonati ai sensi della Legge 47/1985 e seguenti, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante operazioni di demolizione e nuova costruzione a parità di superficie e volume (anche con eventuale traslazione dell'area di sedime) al fine di perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'insediamento. L'intervento deve essere eseguito nel rispetto delle specifiche prescrizioni normative di zona urbanistica e delle ulteriori norme a queste conseguenti. Il cambio d'uso è ammesso solo nei casi previsti dalla zona urbanistica di riferimento. Le superfetazioni dovranno essere adeguate alla norma di zona.

## **TITOLO II° -IL SISTEMA AMBIENTALE**

In conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale, il R.U.E. recepisce i vincoli relativi alle trasformazioni urbanistiche-edilizie impostati dalla normativa di P.S.C. in relazione alle zone di tutela ed ai vincoli ambientali definito dal P.R.G. previgente.



## **Art. 5 - ZONA URBANISTICA E3**

Zona di tutela/E3

### **ZONA OMOGENEA E**

#### **1. GENERALITA'**

Comprende le aree con limitazioni geomorfologiche, vincoli idrologici, (corsi d'acqua principali, fontanili e risorgive, aree esondabili e terrazzi alluvionali ad elevata vulnerabilità, aree di rispetto al torrente Enza e al torrente Parma), vincoli determinati da copertura vegetazionale esistente (soprassuoli arborei) o in formazione (incolti, cespuglieti interclusi in aree boscate) o da esigenze di preservazione dell'ambiente (aree di interesse naturalistico, aree riconosciute di interesse paesaggistico). Sono considerate inedificabili. Tuttavia per gli edifici e/o complessi esistenti compresi nel perimetro delle zone E3 e classificati come zone E2, E5, E6, E7, E8, sono consentiti gli interventi ammessi per le singole zone classificate. Tali aree corrispondono alla zona omogenea E della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

/

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

In tutti i casi in cui sia consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, non è consentito nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamento, realizzare nuovi edifici abitativi.

E' esclusivamente ammesso il completo trasferimento di aziende agricole preesistenti alla data di adozione della Variante parziale n° 6 approvata che siano insediate nei centri abitati. Tale trasferimento è consentito per una superficie complessiva massima non superiore a quella esistente.

In relazione agli usi trasferiti dovranno essere rispettate le modalità progettuali previste dalle norme sugli usi di cui al Titolo I° CAPO IV° dell'N.T.A.

Nel caso sia richiesta nuova edificazione la documentazione geologica-geotecnica di corredo alla domanda di concessione dovrà essere estesa ad un conveniente intorno dell'area di intervento, in rapporto alla reciproca influenza tra l'opera prevista e il sito e

dovrà essere adeguata, quanto a documentazione tecnica, in rapporto alle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del sito stesso.

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

#### **4. AREE NORMATIVE**

19

## **Art. 6 - ZONA URBANISTICA E4**

Zona di protezione idrogeologica/E4

### **ZONA OMOGENEA E**

#### **1. GENERALITA'**

Comprende i terrazzi e conoidi alluvionali ad alta vulnerabilità idrogeologica, le zone di pianura ad elevata vulnerabilità e corrisponde alla zona omogenea E della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

/

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Nel caso sia richiesta nuova edificazione la documentazione geologica-geotecnica di corredo alla domanda di concessione dovrà essere estesa ad un conveniente intorno dell'area di intervento, in rapporto alla reciproca influenza tra l'opera prevista e il sito e dovrà essere adeguata, quanto a documentazione tecnica, in rapporto alle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del sito stesso.

La nuova edificazione di fabbricati per allevamento aziendale e/o in forma associata è ammessa solo se destinata a funzione già insediata.

La nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima dal limite demaniale dei corsi d'acqua di ml. 100,00.

In tutti i casi in cui sia consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, non è consentito nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamento, realizzare nuovi edifici abitativi.

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

#### **4. AREE NORMATIVE**

13

14

15





## **Art. 7 - AREA NORMATIVA 13**

(zona urbanistica E4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

opere di infrastrutturazione del territorio

I

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

/

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

## **Art. 8 - AREA NORMATIVA 14**

(zona urbanistica E4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

abitazione agricola	A1
servizi agricoli	A2
allevamento aziendale	A3
attività ortofloristiche e vivaistiche, orticoltura intensiva e/o protetta N9	

### **2. condizioni limitative**

nel caso di azienda agricola esistente **alla data di adozione del presente R.U.E.** provvista di fabbricati che attui interventi conservativi, manutentori, adeguativi o di ampliamento e per i soli edifici funzionali alla produzione agricola

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

per l'abitazione agricola: S.U. = mq. 0,002 S.A.U. + 80; ovvero in alternativa: S.U. = S.U. x 1,20; con un massimo di S.U. pari a mq. 280, fatto salvo il mantenimento di quella esistente se superiore

per allevamento aziendale: S.U. = mq. 0,007 S.A.U.

per servizi agricoli: S.U. = 140% della S.U. esistente al 25.7.1983 data di adozione del 1° P.R.G. ovvero in alternativa:

per servizi agricoli per allevamento aziendale: S.U. = 0,020 mq./mq. S.A.U.

per attività floristiche e vivaistiche: S.U. = 0,60 mq./mq. di superficie destinata a tale attività

per tutti gli edifici: H = altezza preesistente ovvero altezza massima ml. 7,00.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità della nuova funzione

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi conservativi

intervento manutentori

interventi adeguativi

interventi trasformativi di ristrutturazione edilizia, e ampliamento

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

## Art. 9 - AREA NORMATIVA 15

(zona urbanistica E4)

### 1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

abitazione agricola	A1	
servizi agricoli	A2	
allevamento aziendale	A3	
attività ortofloristiche e vivaistiche, orticoltura intensiva e/o protetta		N9

### 2. condizioni limitative

nel caso di **azienda agricola esistente alla data di adozione del presente R.U.E. provvista di fabbricati** che attui interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione e per i soli edifici funzionali alla produzione agricola

### 3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

per l'abitazione agricola: S.U. = mq. 0,002 S.A.U. + 80; con un massimo di S.U. pari a mq. 240

per servizi agricoli per allevamento aziendale: S.U. = 0,020 mq./mq. S.A.U.; con un massimo per allevamento aziendale di: S.U. = mq. 0,007 S.A.U.;

I nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio dell'azienda agricola debbono essere ubicati nell'ambito del centro aziendale preesistente, ovvero in luogo funzionalmente connesso e idoneo a consentire eventuali futuri sviluppi;

per attività floristiche e vivaistiche: S.U. = 0,60 mq./mq. superficie destinata a tale uso;

per tutti gli edifici: H max = 7,00 ml

Riguardo a quanto definito in seguito alla controdeduzione all'osservazione n.30, prot.8813 del 4 giugno 2002, attinente alla Variante N.6 al P.R.G. previgente adottata con delibera di C.C. n.7 del 27 febbraio 2002, relativamente alla specifica Zona Urbanistica E2 in oggetto è ammessa la realizzazione di ulteriori S.U. residenziali (destinate al personale addetto) in misura non superiore a 170 mq.

### 4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Superficie aziendale minima = mq. 20.000.

Non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità della nuova funzione.

Qualora l'azienda risulti priva di fabbricati con destinazione abitativa la loro edificazione sarà ammessa solo in presenza di Superficie Aziendale minima di 50.000 mq.  
Nel caso di interventi edilizi previsti esternamente al perimetro dell'area di pertinenza, questi debbono essere compresi entro la distanza max di 50 m dagli edifici esistenti.

**5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

**6. tipi di intervento consentiti**

demolizione e ricostruzione

ristrutturazione edilizia

nuova edificazione

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

## **Art. 10 - AREA NORMATIVA 19**

(zona urbanistica E3)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

opere di infrastrutturazione del territorio	I
usi in atto	U

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

## **Art. 11 - AREA NORMATIVA 32**

(zona urbanistica E4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività di allevamento svolta in forma associata;  
attività di conservazione, trasformazione, distribuzione  
di prodotti agricoli svolta in forma associata o aziendale A4

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano di sviluppo e localizzazione  
piano di sviluppo aziendale o interaziendale

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

## **Art. 12 - ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA**

Fonte normativa: P.T.P.R., art. 17 delle Norme di Attuazione

### **1. Oggetto del vincolo**

Aree comprese entro le zone e le fasce di cui all'art. 17, 4° comma del P.T.P.R.

### **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

### **3. Contenuti ed effetti del vincolo**

E' assoggettato a strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo le procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti, la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature quali:

- a) linee di comunicazione viaria, ad eccezione di quelle che abbiano importanza meramente locale;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento;
- c) impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale;
- d) impianti per l'approvvigionamento idrico e impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale e degli impianti tecnici di modesta entità, quali gli impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili;
- e) opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui e invasi ad usi plurimi;
- f) sistemi tecnologici per il trasporto delle materie prime e/o dei semilavorati;
- g) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale e ad eccezione degli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas;
- h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

I progetti di tali opere dovranno verificare oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.

Sono di rilevanza meramente locale le infrastrutture al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti, nella



definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete di rilevanza meramente locale si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua, fermo restando che per quelli non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale degli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua.

Sono comunque sottoposte alla valutazione di impatto ambientale le opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di 10,00 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua naturali è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi connessi alla conduzione agricola, di cabine elettriche, di cabine di decompressione per il gas, di impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili; l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

Le strade poderali ed interpoderali devono avere larghezza non superiore a 4 metri lineari.

L'uso di mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi comprese i sentieri e le strade poderali ed interpoderali, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole e zootecniche, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, annessi rustici ed eventuali abitazioni, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria. Il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali. Le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purchè sia garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

All'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al numero 3) del secondo comma dell'art. 13 della L.R. 7.12.1978 n° 47, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne o delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

#### **4. Indennizzo del vincolo**

/

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

## **Art. 13 - INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA**

Fonte normativa: P.T.P.R., art. 18 delle Norme di Attuazione

Costituiscono inoltre zone di tutela ai sensi dell'art. 33 della L.R. n° 47/78 e s.m.i.

### **1. Oggetto del vincolo**

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 18 del P.T.P.R.

### **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

### **3. Contenuti ed effetti del vincolo**

Oltre a quanto esplicitamente consentito dagli strumenti di pianificazione comunale, sono ammesse esclusivamente nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente ad ufficio preposto alla tutela idraulica:

1. la realizzazione delle opere connesse alle seguenti infrastrutture ed attrezzature, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale:
  - a) linee di comunicazione viaria;
  - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi o di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c) invasi ad usi plurimi;
  - d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque, impianti a rete per lo smaltimento di reflui e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
  - e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
  - g) completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del P.T.P.R.;
  - h) infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e simili;
  - i) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo civile e simili;
2. l'effettuazione di opera idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte. All'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al

numero 3) del secondo comma dell'art. 13 della L.R. 7.12.1978 n° 47, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne o delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

#### **4. *Indennizzo del vincolo***

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

## **Art. 14 - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

Fonte normativa: P.T.P.R., art. 19 delle Norme di Attuazione

### **1. Oggetto del vincolo**

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 19, comma 2° del P.T.P.R.

### **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

### **3. Contenuti ed effetti del vincolo**

E' assoggettato a strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo le procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti, la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature quali:

- a) linee di comunicazione viaria, ad eccezione di quelle che abbiano importanza meramente locale;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento;
- c) impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale;
- d) impianti per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e per lo smaltimento dei reflui, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale e degli impianti tecnici di modesta entità, quali gli impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili;
- e) impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi
- f) impianti di risalita fissi per piste sciistiche;
- g) sistemi tecnologici per il trasporto delle materie prime e/o dei semilavorati;
- h) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale e ad eccezione degli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas;
- i) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

Sono di rilevanza meramente locale le infrastrutture al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

Sono comunque sottoposte alla valutazione di impatto ambientale le opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Le strade poderali ed interpoderali devono avere larghezza non superiore a 4 metri lineari.

L'uso di mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi comprese i sentieri e le strade poderali ed interpoderali, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole e zootecniche, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, annessi rustici ed eventuali abitazioni, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria. Il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali. Le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purchè sia garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

All'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al numero 3) del secondo comma dell'art. 13 della L.R. 7.12.1978 n° 47, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne o delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

#### **4. Indennizzo del vincolo**

/

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

## **Art. 15 - ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI**

Fonte normativa: P.T.P.R. art. 28 delle Norme di Attuazione

### ***1. Oggetto del vincolo***

Aree comprese nelle zone di cui all'art. 28 del P.T.P.R.

### ***2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo***

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

### ***3. Contenuti ed effetti del vincolo***

Come specificato all'art. 28 del P.T.P.R.

### ***4. Indennizzo del vincolo***

/

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

## **Art. 16 - ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA**

Fonte normativa: Legge 29 giugno 1939 n° 1497

Legge 8 agosto 1985 n° 431

Legge Regionale 8 novembre 1988 n° 46

Legge Regionale 7 dicembre 1978 n° 47 e s.m.i.

### **1. Oggetto del vincolo**

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche di cui al R.D. 11 dicembre 1933 n° 1775 e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

In particolare sono oggetto del presente vincoli i Torrenti Parma, Enza e Termina, il Rio delle Fontane, il Rio Masdone, il Rio delle Zolle, il Rio delle Zollette, il Rio Arianna, il Rio della Villa.

La delimitazione di tali zone riportata nelle Tavv. P.S.C.3.1 +3.3 nel rapporto 1:10.000 - Carta dei Vincoli - hanno valore ricognitivo, pertanto in fase attuativa esse saranno precisamente delimitate sulla base delle disposizioni della L. 1497/39 e s.m.

### **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

/

### **3. Contenuti ed effetti del vincolo**

- divieto di distruggere e di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio all'esteriore aspetto del bene protetto dalla presente legge;
- obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che si intendano eseguire sui beni ricompresi nelle zone vincolate alla preventiva autorizzazione dell'Ente proposto e di non dare inizio ai lavori senza la preventiva autorizzazione;
- in relazione a quanto stabilito dalla L.R. 8.11.1988 n° 46 (art. 6) le autorizzazioni di cui all'art. 10 della L.R. 26/78 in applicazione dell'art. 7 della Legge 29 giugno 1939 n° 1497, sono sostituite dalle concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate in conformità al P.T.P.R.

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.



#### **4. Indennizzo del vincolo**

/

## **Art. 17 - VINCOLO POSTO PER IL MANTENIMENTO DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO RURALE**

Fonte normativa: R.U.E.

### **1. Oggetto del vincolo**

Porzioni di territorio individuate nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 - Zonizzazione del Territorio nel rapporto 1:5.000 corrispondenti ad:

- ambiti rurali di particolare interesse paesaggistico;
- ambiti rurali non insediati o con basso grado di infrastrutturazione e trasformazione antropica.

### **2. Contenuti ed effetti del vincolo**

Nelle zone agricole (zone E) gli interventi di nuova edificazione consentiti dalle norme di zone, ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio e di urbanizzazione e ad eccezione di quelli consentiti all'interno delle zone urbanistiche "Aree di pertinenza di edifici e complessi rurali legati alle attività agricole/E5" ed alle zone urbanistiche E6 in base alle specifiche norme di zona, possono essere ammessi solo se le strutture edilizie esistenti risultano insufficienti o inadeguate.

L'edificazione nelle zone vincolate per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale è soggetta alle prescrizioni di seguito riportate:

- nella scelta dell'area di sedime si dovrà cercare di salvaguardare l'impianto originario, particolarmente in presenza di edifici o complessi di valore storico tipologico ambientale, quanto a sistema degli accessi al complesso rurale, dei fronti principali, della distribuzione delle funzioni (abitative, produttive, servizi);
- si dovranno mantenere rapporti volumetrici equilibrati, particolarmente nelle visuali dalla viabilità principale o da altri punti notevoli di percezione visiva;
- dovranno essere impiegate tecniche e materiali costruttivi idonei a minimizzare l'alterazione di immagine prodotta dai nuovi interventi edilizi, evitando in particolare nelle strutture specialistiche (stalle, fienili, depositi) l'uso di pannelli prefabbricati per gli elementi non portanti (preferendo viceversa tamponamenti e manti di copertura in laterizio), altezze troppo elevate in rapporto alla morfologia dei luoghi e all'altezza dei fabbricati circostanti, uso di colori non consoni alla tradizione rurale locale;
- dovrà essere previsto l'impianto di cortine o macchie arboree di mascheramento nei casi in cui, pur adottando i criteri cautelativi sopraesposti, sia previsto un impatto visivo negativo a seguito della realizzazione dell'intervento.

Al fine della corretta valutazione del progetto, a questo dovranno essere allegati oltre agli elaborati tecnici previsti dal Regolamento edilizio, anche un sufficiente numero di riprese

fotografiche dell'area di intervento da diversi punti di vista (da individuarsi su estratto di C.T.R. ingrandita nel rapporto 1:2.000), nelle quali sia riportata secondo le regole della prospettiva la sagoma del fabbricato in progetto.

Nelle zone non agricole sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni sopra esposte, gli interventi previsti dalle norme di zona del R.U.E., con le ulteriori prescrizioni da esse dettate.

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

## **Art. 18 - VINCOLO POSTO PER IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI PERCETTIVITA' SU ELEMENTI O SCENARI DI VALORE AMBIENTALE**

Fonte normativa: R.U.E.

### **1. Oggetto del vincolo**

Porzioni di territorio individuate nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 - Zonizzazione del Territorio nel rapporto 1:5.000 corrispondenti a:

- coni o ambiti di visuale su particolari emergenze storiche, architettoniche, geomorfologiche;
- fasce di protezione alla viabilità panoramica o di interesse paesaggistico;
- ambiti per la tutela di luoghi di rilevante interesse storico, artistico, culturale.

### **2. Contenuti ed effetti del vincolo**

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio e di urbanizzazione ed opere attinenti alla realizzazione di attrezzature sportive scoperte per le quali possono essere previste strutture di servizio, anche interrate e comunque di altezza fuori terra non superiore a m 4,00, che dovranno essere opportunamente schermate con barriere vegetali in accordo con le prescrizioni formulate dall'Ufficio Tecnico comunale.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli consentiti in base alle specifiche norme di zona all'interno delle zone urbanistiche "Aree di pertinenza di edifici e complessi rurali legati alle attività agricole/E5". Tali interventi dovranno essere opportunamente schermati con barriere vegetali in accordo con le prescrizioni formulate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali interventi dovranno essere opportunamente schermati con barriere vegetali in accordo con le prescrizioni formulate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti in applicazione delle norme di zona.

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

## **Art. 19 - PROGETTO DI RIPRISTINO AMBIENTALE E DI RINATURALIZZAZIONE**

Fonte normativa: Delibera C.C. n° 55 del 31 maggio 1997

### **1. Oggetto del vincolo**

- Porzioni di territorio individuate nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 - Zonizzazione del Territorio nel rapporto 1:5.000, corrispondenti ad ambiti rurali non insediati interessati dalla attuazione del P.A.E. comunale, sottoposte ad interventi di ripristino ambientale e rinaturalizzazione

### **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

/

### **3. Contenuti ed effetti del vincolo**

Come da strumento urbanistico approvato.

### **4. Indennizzo del vincolo**

/

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

## **Art. 20 - TUTELA DEGLI ALVEI FLUVIO-TORRENTIZI DALL'INQUINAMENTO DA CONCIMI, DISERBANTI E FITOFARMACI**

Fonte normativa: R.U.E.

### ***1. Oggetto del vincolo***

/

### ***2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo***

/

### ***3. Contenuti ed effetti del vincolo***

Su tutto il territorio comunale deve essere osservata l'applicazione rigida della Legge Regionale in merito a spandimenti di liquami zootecnici e fanghi di depurazione, fermi restando gli indirizzi eventualmente più restrittivi proposti negli articoli precedenti.

La concimazione chimica e lo spandimento di liquame e letame è ammissibile nelle dosi e nelle quantità definite da parte degli Enti competenti (Servizio Analisi dei terreni e Consulenza alla Concimazione).

Essa è comunque vietata per una distanza pari a metri lineari 20,00 dai cigli delle scarpate nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio torrentizi e, in tutto il territorio comunale, per una distanza di metri 10,00 dai cigli delle scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua; l'impiego dei fitofarmaci e diserbanti non è ammesso nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio torrentizi e lungo le scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua.

### ***4. Indennizzo del vincolo***

/

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.



### **TITOLO III° - IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

Il sistema insediativo storico del Comune di Montechiarugolo, definito dal P.S.C., comprende:

- Centro storico urbano che corrisponde alla parte di territorio comunale che prende a riferimento il nucleo urbano cittadino così come appare nella tavola di impianto catastale (Catasto di Maria Luigia);
- Edifici di 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 di edifici di pregio storico-culturale e/o testimoniale;
- Aree storiche a parco o giardino e aree libere di valori storico-paesaggistico;
- Strade storiche;
- Elementi puntuali, quali edicole, maestà, ecc. di interesse storico, culturale o testimoniale;
- Aree di tutela di insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale.
- Siti di interesse archeologico ed aree di concentrazione di materiali archeologici





**Art. 21 - ZONA URBANISTICA                      A1**

Zona del centro storico/A1

**ZONA OMOGENEA                      A**

**1. GENERALITA'**

Corrisponde alla zona A del P.R.G. previgente ed alla zona omogenea A della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

/

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Come da apposita Disciplina Particolareggiata del P.R.G. previgente approvato con Delibera G.R. n° 5429 del 24/09/1985 e come da Piano di Recupero approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 82 del 30/07/1992.

Le prescrizioni normative ed i vincoli di zona di cui al presente articolo possono essere sottoposte a procedura di variante, in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunale, esclusivamente con le modalità di cui all'art.32 della L.R. 20/2000 in quanto riguardanti elementi che costituiscono parte integrante del P.S.C.

**4. AREE NORMATIVE**

/

## **Art. 22 - TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO**

Legge istitutiva LEGGE 1/6/1939 n° 1089

### **1. Oggetto del vincolo**

- a. le cose che interessano la paleontologia;
- b. le cose che interessano la preistoria e le primitive civiltà;
- c. le ville, i parchi e giardini che abbiano interesse artistico o storico (art. 1);
- d. le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolare (art. 2)

Per quanto riguarda il territorio comunale sono oggetto del vincolo:

1. Castello
2. Chiostro di Santa Felicola
3. Chiesa Parrocchiale di S.Giovanni Battista in Via Basilicanova
4. Chiesa Parrocchiale di San Quintino
5. Villa Meli Lupi di Soragna, edificio e parco annessi
6. Chiesa Parrocchiale di San Donnino a Monticelli Terme
7. Villa Borri in Via XXV Aprile in fraz. Basilicagoiano
8. Villa Ronconi con parco e fabbricati annessi in frazione Basilicagoiano
9. Insediamento dell'età del Bronzo in località Basilicanova-F. 25 mapp. 25/p7)
10. Villa Lalatta Costerbosa con parco e pertinenze con l'Oratorio del Romito

### **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

- notifica, in forma amministrativa, ai proprietari da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

### **3. Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

- inserimento negli elenchi ministeriali
- trascrizione della notifica nei registri della Conservatoria delle ipoteche (artt. 2-3)

### **4. Contenuti ed effetti del vincolo**

- divieto di demolire, rimuovere, modificare o restaurare le opere senza l'autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali; divieto di adibirle ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità (art. 11);

- facoltà del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali di provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurare la conservazione ed impedire il deterioramento, con obbligo dei privati a rimborsare allo Stato la spesa sostenuta (artt. 14-15-17);
- obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione (art. 18);
- facoltà del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose vincolate, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro (art. 21);
- inalienabilità delle cose vincolate appartenenti allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico salvo autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali (artt. 23-24)
- obbligo del privato o detentore della cosa vincolata a denunciare ogni atto di trasmissione parziale o totale della proprietà o della detenzione al Ministro della Pubblica Istruzione, con diritto di prelazione di quest'ultimo nel caso di alienazione a titolo oneroso (artt. 30-31);
- facoltà di esproprio per ragioni di pubblica utilità da parte del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali a favore delle Province, dei Comuni o di altro ente o istituto legalmente riconosciuto (art. 54).

Qualora nel corso dei lavori siano rinvenuti oggetti di interesse archeologico, ne deve essere fatta immediata denuncia scritta all'autorità competente provvedendo, nel contempo, alla temporanea conservazione dei reperti, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo ove sono stati rinvenuti.

Nel caso di cose mobili di cui non si possa diversamente assicurare la custodia, lo scopritore ha la facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione.

Tali operazioni sono disciplinate dagli artt. 48, 49 e 50 della legge 1.6.1939 n° 1089.

## **Art. 23 - AREE DI CONCENTRAZIONE DI MATERIALI ARCHEOLOGICI**

Fonte normativa: P.T.P.R. art. 21 b2 delle Norme di Attuazione

### ***1. Oggetto del vincolo***

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 21 b2 comma 2 del P.T.P.R.

### ***2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo***

Data di entrata in vigore del P.T.P.R.

### ***3. Contenuti ed effetti del vincolo***

Come specificati all'art. 21 del P.T.P.R.

### ***4. Indennizzo del vincolo***

/

**Note --**

## **Art. 24 - VIABILITA' STORICA**

Fonte normativa: P.T.P.R., art. 24, comma 2 delle Norme di Attuazione

### ***1. Oggetto del vincolo***

Viabilità individuata nella cartografia del primo catasto dello stato nazionale per la parte più propriamente urbana all'interno delle zone omogenee A, nonché quella individuata nella cartografia I.G.M. di primo impianto per la parte extraurbana.

### ***2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo***

Data di adozione del P.R.G. previgente

### ***3. Contenuti ed effetti del vincolo***

Detta viabilità comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

### ***4. Indennizzo del vincolo***

Le strade extraurbane soggette a vincolo sono individuate negli elaborati cartografici del P.S.C..

**Note --**

## **Art. 25 - VINCOLO CONSERVATIVO SU EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE MONUMENTALE**

Fonte normativa: R.U.E.

### **1. Oggetto del vincolo**

Edifici che presentano caratteri storici, architettonici, artistici di rilievo monumentale individuati nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 -Zonizzazione del Territorio nel rapporto 1:5.000.

### **2. Contenuti ed effetti del vincolo**

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico A1 di cui all'art.36 della L.R. 47/78 e s.m.i. e sono ammesse destinazioni d'uso anche non connesse con l'esercizio di attività agricole, (usi R, C2, D, S) purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale.

Per gli edifici con tipologia abitativa o mista abitativa/produttiva è ammessa la realizzazione di due alloggi, mentre per fabbricati con volumetria complessiva superiore a 1.200 mc. è ammessa la realizzazione di tre alloggi.

Per gli edifici con tipologia produttiva con volumetria complessiva compresa tra 400 e 900 mc. è ammessa la realizzazione di un alloggio, mentre per i fabbricati con volumetria complessiva superiore a 900 mc. è ammessa la realizzazione di due alloggi.

Per gli edifici con tipologia produttiva e con volumetria inferiore a 400 mc. la destinazione residenziale è ammessa in relazione alla volumetria esistente al netto delle superfetazioni.

E' ammesso il recupero di manufatti esistenti di modeste dimensioni a funzioni di servizio alla residenza, fino ad un max di 50,00 mq. per alloggio attraverso interventi di:

- restauro e risanamento conservativo nel caso di edifici classificati di valore monumentale;
- ristrutturazione edilizia in caso di manufatti con tipologia congrua con il valore monumentale dell'edificio principale;
- demolizione e ricostruzione dei manufatti precari regolarmente autorizzati e/o condonati (L.47/78)

Sono ammesse nuove superfici utili non residenziali destinate a servizi alle destinazioni R, C2, D, S nella misura massima di 50,00 mq. per alloggio.

Nel caso di interventi di cui al comma precedente che interessino due o più alloggi le superfici non residenziali ammesse devono costituire un unico fabbricato con altezza non superiore a m.6,00.

Sono ammesse, inoltre, modifiche dell'assetto proprietario degli immobili oggetto di vincolo conservativo e delle aree connesse. Tali modifiche potranno determinare la separazione degli edifici di cui sopra e delle relative aree di stretta pertinenza, dalle aree costituenti la superficie catastale aziendale originaria.

Le aree oggetto di frazionamento che comprenderanno gli edifici sottoposti a vincolo conservativo saranno riclassificate come zone urbanistiche E6.

Le aree aziendali residue, qualora risultassero prive di fabbricati, saranno riclassificate come zone urbanistiche E1.

Quanto definito al comma precedente, tuttavia, potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta completa attuazione degli interventi conservativi concessionati relativi ai fabbricati o complessi edilizi originari oggetto del vincolo conservativo di cui al presente articolo.

Mentre se, alla data del frazionamento le aree aziendali risultassero ancora dotate di fabbricati con funzioni connesse alla conduzione del fondo, saranno riclassificate come Zone Urbanistiche E5.

Nei casi di cui ai commi precedenti la riclassificazione delle aree come Zone Urbanistiche E1 o E4 a zona urbanistica E6 è ammessa nel rispetto di quanto stabilito dall'art.15 della L.R. 47/78.



## **Art. 26 - VINCOLO CONSERVATIVO SU EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO TIPOLOGICO E AMBIENTALE**

Fonte normativa: R.U.E.

### **1. Oggetto del vincolo**

Edifici che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo individuati nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 - Zonizzazione del Territorio, nel rapporto 1:5.000.

### **2. Contenuti ed effetti del vincolo**

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di tipo A2A e A2B di cui all'art.36 della L.R. 47/78 e s.m.i., in accordo con le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia. Infatti in sede di presentazione del progetto e della relativa documentazione, la Commissione Edilizia Comunale esprime parere sul tipo di intervento di risanamento conservativo cui assoggettare l'immobile oggetto di intervento.

Su singole parti edilizie, comprese in edifici o complessi assoggettati al presente vincolo e tuttavia risultanti, in modo documentato, essere privi di valore storico, tipologico o ambientale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia in accordo con le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia.

Gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati al recupero dei fabbricati sottoposti a vincolo conservativo. A tal fine sono ammesse destinazioni d'uso anche non connesse con l'esercizio di attività agricole (usi R, C2, D, S) purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale.

Per gli edifici con tipologia abitativa o mista abitativa/produttiva è ammessa la realizzazione di due alloggi, mentre per fabbricati con volumetria complessiva compresa fra mc. 1.200 e mc. 2000 è ammessa la realizzazione massima di cinque alloggi. Per i fabbricati con volumetria superiore a mc. 2.000 è ammessa la realizzazione massima di otto alloggi con interventi edilizi subordinati all'approvazione di Progetto di inquadramento urbanistico edilizio (C.D.).

Per gli edifici con tipologia produttiva con volumetria complessiva compresa tra 400 e 900 mc. è ammessa la realizzazione di un alloggio, mentre per i fabbricati con volumetria complessiva superiore a 900 mc. è ammessa la realizzazione di due alloggi.

Per gli edifici con tipologia produttiva e con volumetria inferiore a 400 mc. la destinazione residenziale è ammessa in relazione alla volumetria esistente al netto delle superfetazioni.

E' ammesso il recupero di manufatti esistenti di modeste dimensioni a funzioni di servizio alla residenza, fino ad un max di 50,00 mq. per alloggio attraverso interventi di:

- restauro e risanamento conservativo nel caso di edifici classificati di valore storico tipologico-ambientale;
- ristrutturazione edilizia in caso di manufatti con tipologia congrua con il valore tipologico-ambientale dell'edificio principale;
- demolizione e ricostruzione dei manufatti precari regolarmente autorizzati e/o condonati (L.47/78)

Sono ammesse nuove superfici utili non residenziali destinate a servizi alle destinazioni R, C2, D, S nella misura massima di 50,00 mq. per alloggio.

Nel caso di interventi di cui al comma precedente che interessino due o più alloggi le superfici non residenziali ammesse devono costituire un unico fabbricato con altezza non superiore a m.6,00.

Le facoltà di cui ai precedenti commi sono ammesse anche per interventi conservativi relativi ad edifici di valore storico tipologico e ambientale, individuati negli elaborati cartografici di Piano, che siano già stati, alla data di adozione delle presente Variante Parziale, catastalmente declassati a servizi.

Nel caso di Aziende agricole o complessi edilizi in cui sia presente il solo edificio di valore storico tipologico e ambientale per il quale il R.U.E. vigente definisce il vincolo conservativo, l'eventuale potenzialità edificatoria residua connessa alla superficie catastale aziendale può essere attuata con interventi edilizi di nuova costruzione (con destinazione a servizi) localizzati in aree anche esterne all'area cortilizia originaria.

Sono ammesse, inoltre, modifiche dell'assetto proprietario degli immobili oggetto di vincolo conservativo e delle aree connesse. Tali modifiche potranno determinare la separazione dei complessi edilizi di cui sopra e delle relative aree di stretta pertinenza, dalle aree costituenti la superficie catastale aziendale originaria.

Le aree oggetto di frazionamento che comprenderanno gli edifici sottoposti a vincolo conservativo saranno riclassificate come zone urbanistiche E6.

Le aree aziendali residue, qualora risultassero prive di fabbricati, saranno riclassificate come zone urbanistiche E1.

Quanto definito al comma precedente, tuttavia, potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta completa attuazione degli interventi conservativi concessionati relativi ai fabbricati o complessi edilizi originari oggetto del vincolo conservativo di cui al presente articolo.

Mentre se, alla data del frazionamento le aree aziendali risultassero ancora dotate di fabbricati con funzioni connesse alla conduzione del fondo, saranno riclassificate come Zone Urbanistiche E5.

Nei casi di cui ai commi precedenti la riclassificazione delle aree come Zone Urbanistiche E1 o E5 ed E6 è ammessa nel rispetto di quanto stabilito dall'art.15 della L.R. 47/78.

## **Art. 27 - VINCOLO CONSERVATIVO RELATIVO AD ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE**

Fonte normativa: R.U.E.

### **1. Oggetto del vincolo**

Elementi di interesse storico-testimoniale nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 -Zonizzazione del Territorio, nel rapporto 1:5.000.

### **2. Contenuti ed effetti del vincolo**

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di tipo A2A e A2B in accordo con le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia.

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo A2 di cui all'art. 36 della L.R. 47/78 e s.m.i.

In sede di presentazione del Progetto e della relativa documentazione, la C.C.E. esprime parere sul tipo di intervento di risanamento conservativo (tipo A2.A o A2.B) cui assoggettare l'immobile oggetto di intervento.

La C.C.E. può anche esprimersi sulla possibilità di ammettere interventi di ristrutturazione edilizia per parti edilizie comprese in edifici o complessi assoggettati al presente vincolo, e tuttavia funzionalmente autonome e risultanti, in modo documentato, essere prive di valore storico, tipologico e ambientale.

## **Art. 28 - VINCOLO SULLE PERTINENZE DI EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE MONUMENTALE O DI VALORE STORICO TIPOLOGICO AMBIENTALE**

Fonte normativa: R.U.E.

### **1. Oggetto del vincolo**

Aree comprese entro i perimetri individuati nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 -Zonizzazione del Territorio, nel rapporto 1:5.000.

### **2. Contenuti ed effetti del vincolo**

- Ogni intervento edilizio, ad eccezione degli interventi manutentori, è subordinato alla presentazione di uno schema progettuale esteso a tutta l'area vincolata, presentato dall'insieme dei proprietari interessati o dal solo richiedente l'intervento.

Tale schema progettuale è costituito da elaborati di analisi e di progetto, con carattere di massima normalmente in scala 1:100 (piante, prospetti, documenti fotografici) e dovrà rappresentare idoneamente gli interventi, documentabili, già effettuati sull'area e quelli ritenuti necessari alla risoluzione dei problemi di assetto e recupero dell'intero complesso perimetrato con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali esistenti, alla dotazione di servizi accessori e autorimesse, alla organizzazione funzionale degli spazi interni, al risanamento delle aree libere.

Lo schema progettuale allegato alla richiesta di intervento edilizio è valutato dalla Commissione edilizia integrata e costituisce, se ritenuto congruo, riferimento di massima per la valutazione delle domande di intervento edilizio relative all'area medesima, che siano successivamente presentate e che del medesimo schema progettuale intendano avvalersi.

- Per gli edifici esistenti non assoggettati a vincolo conservativo dal R.U.E. valgono le seguenti indicazioni:
  - a) sulle parti edilizie che sulla base delle analisi dello schema progettuale saranno riconosciute di valore ambientale e tali da consentirne il recupero funzionale si opererà con i criteri del risanamento conservativo; è ammessa la ristrutturazione per le parti in pessime condizioni statiche;
  - b) sulle parti edilizie che abbiano subito pesanti alterazioni planovolumetriche o di prospetto rispetto alla tipologia originaria e che siano insufficienti all'assolvimento delle funzioni ad esse proprie e sugli annessi rurali ove per comprovate necessità agricole si rende necessario il riadeguamento del fabbricato possono essere consentiti ampliamenti volumetrici conseguenti alla applicazione della norma della zona urbanistica in cui i fabbricati medesimi ricadono; tali ampliamenti potranno interessare solo ambiti non direttamente connessi alla percezione dell'edificio o

complesso assoggettato al vincolo conservativo e dovranno rispettare la composizione planovolumetrica complessiva;

- c) per gli edifici minori quali bassi servizi, superfetazioni, strutture precarie che presentino aspetti di degrado e/o risultino incongrui rispetto al valore ambientale d'insieme dovranno essere previsti, nello schema progettuale, interventi di demolizione senza ricostruzione o con eventuale ricostruzione, nel caso siano legittimati da precedenti concessioni, in forma possibilmente accorpata e con materiali consoni secondo logiche di riordino e risanamento delle pertinenze ambientali dell'edificio o complesso vincolato;
- d) singoli elementi di interesse documentario o comunque facenti parte del valore ambientale d'insieme, quali quelli successivamente elencati, dovranno essere evidenziati nelle analisi dello schema progettuale e per essi si dovranno prevedere operazioni di conservazione e valorizzazione:
  - . portali o volte di accesso a complessi a corte, pilastri in pietra di accesso a ville;
  - . componenti edilizie tipiche dell'insediamento rurale quali porticati isolati o annessi a rustici, forni, pozzi;
  - . piccoli manufatti con precipua funzione di memoria storica della devozione religiosa quali maestà, edicole, cappelle;
  - . singoli elementi, anche se inseriti in contesti privi di significato storico ambientale, quali relitti di elementi architettonici, particolari in rilievo, iscrizioni, fregi, conci datati, nicchie votive.

- Le aree non edificate restano inedificabili, a meno degli interventi di ampliamento di cui alla lettera b) precedente e a meno degli interventi di ricostruzione di cui alla lettera c) precedente.



## **TITOLO IV° - IL SISTEMA URBANO RESIDENZIALE**

### **AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI IMPIANTO RECENTE**

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 P.S.C., 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.





## **Art. 29 - ZONA URBANISTICA B1**

Zona residenziale urbanizzata/B1

ZONA OMOGENEA B

### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alla zona prevalentemente residenziale edificata di valore ambientale individuata nelle figure seguenti, nel rapporto 1:1.000, e nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 - Zonizzazione del Territorio, nel rapporto 1:5.000 e corrisponde alla zona omogenea B della L.R. 47/78 e s.m.

### **2. PARAMETRI**

/

### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Nei casi di interventi conservativi di cui all'art. 36 della L.R. 11 dicembre 1978 n° 47 e s.m.i., l'unità minima di intervento è costituita dalla singola unità immobiliare.

Ogni unità edilizia è individuata attraverso una classificazione tipologia e attuata secondo la categoria restauro scientifico (A.1) e risanamento conservativo di tipo B (A2.2), individuate nelle figure seguenti.

L'attuazione secondo la categoria di intervento di restauro scientifico (A.1) è prevista secondo quanto stabilito dal comma 12 dell'art. 36 della L.R. 11 dicembre 1978 n° 47 e s.m.i.

L'attuazione secondo la categoria di intervento di risanamento conservativo di tipo B (A2.2) prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari: su di essi sono ammesse nuove aperture purchè non sia alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti;
- b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

Negli interventi di tipo A2.2, rispetto l'uso dei materiali e degli elementi tipologici valgono le seguenti prescrizioni:

#### parti non strutturali di edifici

- è prevista la conservazione ed il ripristino del manto di copertura in coppi;
- non sono ammessi corpi tecnici al di sopra delle coperture;
- è prescritta la conservazione di stemmi, immagini sacre, fregi, cornicioni ed altri elementi di valore documentario;
- sono vietati rivestimenti con malta di cemento, salvo per zoccoli e l'uso di tinte sintetiche lavabili;
- i colori da usarsi dovranno essere riferiti alla tradizione e all'ambiente;
- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici non recuperabili dovrà avvenire, dove possibile, con gli stessi materiali e tecnologie tradizionali locali;
- gli infissi, nel caso, dovranno essere sostituiti con altri di materiale tradizionale quali il legno; è vietato l'uso di alluminio anodizzato e di serrande avvolgibili;
- dovranno essere aboliti tutti i materiali sintetici impiegati per parapetti di balconi, riquadri decorativi, ecc.;
- è vietato l'uso di pannelli solari.

#### aree di pertinenza

Nell'intervento di recupero si dovrà provvedere all'eliminazione di tutti gli elementi deturpanti e di tutte le superfetazioni: è fatto assoluto divieto di costruire, anche a titolo precario, qualsiasi elemento quali bassi servizi e simili nelle aree di pertinenza prospicienti la pubblica via.

In tali aree sono da salvaguardare tutti gli elementi di arredo di valore ambientale in ogni caso sono vietate ulteriori impermeabilizzazioni che non risultino indispensabili.

#### **4. AREE NORMATIVE**

0

## **ZONA RESIDENZIALE URBANIZZATA B1**

Località: Basilicanova Centro

Rapporto 1:1.000

Individuazione delle unità immobiliari sottoposte ad interventi conservativi (A2.2), manutentori e di risanamento delle aree di pertinenza

## **ZONA RESIDENZIALE URBANIZZATA B1**

Località: Basilicanova Centro  
Rapporto 1:1.000

Individuazione delle unità immobiliari sottoposte ad interventi conservativi (A1)

Individuazione delle unità immobiliari sottoposte ad interventi conservativi (A2.2), manutentori e di risanamento delle aree di pertinenza

## **ZONA RESIDENZIALE URBANIZZATA B1**

Località: Tortiano

Rapporto 1:1.000

Individuazione delle unità immobiliari sottoposte ad interventi conservativi (A2.2), manutentori e di risanamento delle aree di pertinenza

## **ZONA RESIDENZIALE URBANIZZATA B1**

Località: Tortiano Chiesa

Rapporto 1:1.000

Individuazione delle unità immobiliari sottoposte ad interventi conservativi (A1)

Individuazione delle unità immobiliari sottoposte ad interventi conservativi (A2.2), manutentori e di risanamento delle aree di pertinenza

## **ZONA RESIDENZIALE URBANIZZATA B1**

Località: Basilicogiano

Rapporto 1:1.000

Individuazione delle unità immobiliari sottoposte ad interventi conservativi (A1)

Individuazione delle unità immobiliari sottoposte ad interventi conservativi (A2.2), manutentori e di risanamento delle aree di pertinenza



**Art. 30 - ZONA URBANISTICA**

**B2**

Zona residenziale urbanizzata/B2

**ZONA OMOGENEA**

**B**

**1. GENERALITA'**

Corrisponde alla zona prevalentemente residenziale già edificata a più alta densità edilizia: si confermano gli indici e le prescrizioni del R.U.E. preesistente per le "zone edificate o parzialmente edificate di completamento di tipo 1" e corrisponde alla zona omogenea B della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

U.F. = mq./mq. 1,00

H max = ml. 14,00

VL = ml./ml. 0,5

Q = mq./mq. 0,35

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

**4. AREE NORMATIVE**

1

2

3

4

**Art. 31 - ZONA URBANISTICA B3**

Zona residenziale urbanizzata/B3

**ZONA OMOGENEA B**

**1. GENERALITA'**

Corrisponde a zone prevalentemente residenziali edificate a media densità edilizia: si confermano gli indici e le prescrizioni del P.R.G. previgente per le "zone edificate o parzialmente edificate di completamento di tipo 2" e corrisponde alla zona omogenea B della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

U.F. = mq./mq. 0,50

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,35

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

Per quanto attiene alle zone urbanistiche B3A, B3B, B3C individuate negli elaborati del R.U.E. con apposita perimetrazione e simbologia è ammessa una superficie utile nella misura massima di 400 mq. per le zone B3A, di 150 mq. per la zona B3B, di 160 mq. per la zona B3C. Per le zone B3A, B3B, B3C sono ammessi esclusivamente gli usi residenziali R1 ed R2 e non si applicano le Aree Normative 1, 2, 3, 4, 31. Inoltre la SU ammessa di cui sopra è indipendente dalla superficie fondiaria della singola zona urbanistica B3A, B3B, B3C definita negli elaborati cartografici del R.U.E.

Per la Zona urbanistica B3 di cui alla osservazione n. 21 relativa alla Variante n. 6 adottata con delibera di C.C. n. 7 del 27 febbraio 2002, la distanza di arretramento dell'edificazione dalla viabilità esistente è definita in ml. 10,00.

**4. AREE NORMATIVE**

1, 2, 3,4

## **Art. 31 bis- ZONA URBANISTICA B3**

Ambito residenziale consolidato B3 (sub ambiti B3D – B3E – B3F)

### **ZONA OMOGENEA B**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde a zone edificate localizzate nel centro di Monticelli Terme già oggetto di Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato P.P.1.

L'ambito è ripartito nei sub ambiti B3D, B3E, B3F.

#### **2. PARAMETRI**

Per i sub ambiti B3D, B3E, B3F si applicano i parametri già definiti dal P.P.1.

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Per quanto attiene al sub ambito B3D (ex albergo) in seguito a specifico Accordo con i privati di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000, deve essere de localizzata la potenzialità edificatoria prevista in misura non inferiore al 30% della SU.

Per la Zona urbanistica B3 di cui alla osservazione n. 21 relativa alla Variante n. 6 adottata con delibera di C.C. n. 7 del 27 febbraio 2002, la distanza di arretramento dell'edificazione dalla viabilità esistente è definita in ml. 10,00.

#### **4. AREE NORMATIVE**

1 – 2 - 3 (per i sub ambiti B3D, B3E, B3F la modalità di attuazione è prevista mediante Progetto di inquadramento urbanistica edilizio CD)

**Art. 31 ter – ZONA URBANISTICA B3.3 - SCHEDA ART 1- POC -**

Ambito residenziale di trasformazione con attuazione subordinata a PUA convenzionato.

**ZONA OMOGENEA                            B**

**GENERALITA'**

L'ambito è localizzato nel centro di Monticelli Terme in zona prospiciente Viale Marconi, contigua all'ambito di trasformazione residenziale P.I.I. C5/9, già definito nella pianificazione comunale. Corrisponde a zone prevalentemente residenziali edificate a media densità edilizia: si conferma una capacità edificatoria massima definita nell'Accordo con i privati stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29 marzo 2006.

**PARAMETRI**

SU max. = 1.250 mq  
H max = 10,00  
VL = ml./ml. 0,50  
Q = mq./mq. 0,35

**PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

L'area è destinata a funzioni residenziali e connesse alla residenza e nel rispetto dei parametri definiti nell'Accordo con i privati stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29 marzo 2006.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un PUA convenzionato di iniziativa privata come stabilito nell'Accordo con i privati stipulato.

***DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI***

Sono a carico dei soggetti attuatori:

- la monetizzazione dell'onere attinente all'attuazione della tratta di strada posta sul margine nord dell'area e la realizzazione del suo collegamento stradale con Viale Marconi;
- la attuazione delle aree destinate a verde pubblico in contiguità prevalente con le aree con stessa destinazione a verde pubblico previste in attuazione dell'adiacente comparto P.I.I.- C5/9;
- Sono fatte salve in ogni caso tutte le disposizioni stabilite nell'Accordo con i privati stipulato e di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29 marzo 2006.

***CRITERI PER LA PROGETTAZIONE***

Oltre a quanto stabilito dall'Accordo con i privati stipulato, in sede di PUA si dovrà prevedere:

- la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree a verde pubblico o privato nella misura minima del 60% della ST;
- la realizzazione di reti fognarie separate per:  
acque nere: reflui domestici e acque di prima pioggia;  
acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo;
- soluzioni impiantistiche preferibilmente centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile;
- l'utilizzazione della dotazione di aree verdi e di ambientazione con la piantumazione di alberi e arbusti con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- la previsione di eventuali opere di mitigazione acustica in rapporto alla valutazione previsionale di clima acustico in conformità a quanto stabilito dalla Delibera della Giunta Regionale n.673/2004, da predisporre in sede di PUA;
- l'attuazione degli interventi relativi alle coperture degli edifici dovranno essere finalizzati al risparmio energetico;
- per quanto attiene agli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettati quantomeno i requisiti della classe energetica C, come definiti dalla L.R. 156/2008.

### ***INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI***

Le modalità per la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono definite, in relazione agli usi, in sede di PUA, nel rispetto di quanto stabilito nell'Accordo con i privati stipulato e di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29 marzo 2006.

### ***3.4 MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS***

Le opere da attuarsi a carico dei soggetti attuatori finalizzate a garantire la sostenibilità degli interventi sono evidenziate nel precedente punto "CRITERI PER LA PROGETTAZIONE". Sono da rispettare inoltre le ulteriori indicazioni operative attinenti all'ambito di cui alla scheda di POC-ART1 per quanto riguarda l'assetto urbanistico,

l'assetto ambientale, l'assetto delle reti e degli impianti tecnologici per i quali si rimanda alle rispettive Schede d'ambito di Valutazione di Sostenibilità che costituiscono parte integrante del POC.

***AREE NORMATIVE***

Area Normativa 1 - (escluso punto 5.1. Modo di attuazione richiesto)

## **Art. 31 quater – ZONA URBANISTICA B3.4 - SCHEDA ART 2.2 - POC -**

Ambito residenziale di trasformazione con attuazione subordinata a PUA convenzionato.

### **ZONA OMOGENEA                      B**

#### ***GENERALITA'***

L'ambito è localizzato nel centro di Monticelli Terme è classificato dal PSC vigente come ambito residenziale consolidato di impianto recente. Corrisponde a zone prevalentemente residenziali edificate a media densità edilizia. Si conferma una capacità edificatoria massima come definita nella scheda d'ambito del POC – ART2.2.

#### ***PARAMETRI***

SU max. = 1.096 mq

H max = 10,00 ml.

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,35

#### ***PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA***

L'area è destinata a funzioni residenziali o compatibili con la residenza e nel rispetto dei parametri definiti in sede di POC alla scheda d'ambito ART.2.2..

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un PUA convenzionato di iniziativa privata. L'attuazione del PUA può essere ammessa in ragione di stralci funzionali definiti dal PUA stesso e in relazione ad eventuali sub comparti.

#### ***3.1 DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI***

Dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità, come da previsioni del RUE per le diverse funzioni.

#### ***3.2 CRITERI PER LA PROGETTAZIONE***

In sede di convenzione urbanistica si dovrà prevedere:

- la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree a verde pubblico o privato nella misura minima del 60% della ST

- la realizzazione di reti fognarie separate per:

acque nere: reflui domestici e acque di prima pioggia;

acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo;

- soluzioni impiantistiche preferibilmente centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile;
- l'utilizzazione della dotazione di aree verdi e di ambientazione con la piantumazione di alberi e arbusti con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- la previsione di eventuali opere di mitigazione acustica in rapporto alla valutazione previsionale di clima acustico in conformità a quanto stabilito dalla Delibera della Giunta Regionale n.673/2004, da predisporre in sede di PUA;
- l'attuazione degli interventi relativi alle coperture degli edifici dovranno essere finalizzati al risparmio energetico;
- per quanto attiene agli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettati quantomeno i requisiti della classe energetica C, come definiti dalla L.R. 156/2008.

#### ***INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI***

Sono inoltre richieste la realizzazione a carico dei soggetti attuatori e la cessione gratuita al Comune di aree a verde pubblico attrezzato per una fascia di profondità non inferiore a 15 m da localizzare in sede di PUA su tutto il fronte sud dell'ambito.

Sono richieste inoltre la realizzazione a carico dei soggetti attuatori e la cessione gratuita al Comune di aree per parcheggi pubblici, da localizzare in sede di PUA, nella misura minima di 7 stalli (m 2,50 x m 5,00) e relativi spazi di manovra.

Le opere di cui al precedente comma sono aggiuntive rispetto alle dotazioni per l'urbanizzazione richieste in relazione agli usi programmati e sono a carico dei soggetti attuatori dell'ambito ART2.2.

#### ***3.4 MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS***

Le opere da attuarsi a carico dei soggetti attuatori finalizzate a garantire la sostenibilità degli interventi sono evidenziate nel precedente punto "CRITERI PER LA PROGETTAZIONE". Sono da rispettare inoltre le ulteriori indicazioni operative attinenti all'ambito di cui alla scheda di POC-ART2.2 per quanto riguarda l'assetto urbanistico, l'assetto ambientale, l'assetto delle reti e degli impianti tecnologici per i quali si rimanda alle rispettive Schede d'ambito di Valutazione di Sostenibilità che costituiscono parte integrante del POC.



***AREE NORMATIVE***

Area Normativa 1, 2, 3 (esclusi i punti 5.1. Modo di attuazione richiesto di ciascuna area normativa)

## **Art. 32 - ZONA URBANISTICA B3.1**

Zona residenziale urbanizzata con attuazione subordinata a convenzione/B3.1

### **ZONA OMOGENEA B**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alle zone di ricucitura delle zone residenziali edificate in località Dardanelli mediante le quali si propone un nuovo disegno infrastrutturale di accesso e la ridefinizione del margine edificato prospiciente il territorio agricolo.

#### **2. PARAMETRI**

S.U. max = mq. 2.300

H max = ml. 10,00

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,35

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Gli interventi edilizi ammessi sono subordinati alla stipula preliminare di una convenzione con il Comune che definisca tra l'altro le modalità di realizzazione, a carico dei soggetti attuatori sia della viabilità di accesso compresa nel perimetro di individuazione della zona urbanistica B3.1, sia delle opere di urbanizzazione necessarie, sia dei parcheggi richiesti in relazione agli usi, che della cessione di aree destinate a verde pubblico, eventualmente monetizzabili, nella misura di 1 mq./1 mq. di S.U.

#### **4. AREE NORMATIVE**

1

## **Art. 33 - ZONA URBANISTICA B3.2**

Zona residenziale urbanizzata/B3

### **ZONA OMOGENEA B**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde a zone prevalentemente residenziali edificate a media densità edilizia interessanti aree di ricucitura dei centri urbani.

#### **2. PARAMETRI**

S.U. nella misura massima di 200 mq.

H max = ml. 11,80

VL = ml./m<sup>2</sup> 0,50

Q = mq./mq. 0,35

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

E' prescritta una S.U. residenziale nella misura massima di 200 mq. La SU ammessa di cui sopra, è indipendente dalla superficie fondiaria della Zona Urbanistica B3.2 definita negli elaborati cartografici del R.U.E.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

#### **4. AREE NORMATIVE**

1

2

3

4

## **Art. 34 - ZONA URBANISTICA B4**

Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato urbano /B4

### **ZONA OMOGENEA B**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde a zone prevalentemente residenziali a bassa densità edilizia, talora con edilizia di pregevole fattura o di interesse storico tipologico, con presenza di verde arboreo privato di consistenza significativa e ad aree non edificate in cui si intende consentire la funzione di verde privato o condominiale e corrisponde alla zona omogenea B della L.R. 47/78 e s.m. Obiettivo principale del R.U.E. è la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione vegetazionale esistente, con possibilità di contenuti adeguamenti degli edifici esistenti

#### **2. PARAMETRI**

VL = ml./ml. 0,50

S.U. max = 130% della S.U. preesistente alla data di adozione del P.R.G. previgente fino ad un massimo di 110 mq., aumentabile a 140 mq. in caso di recupero degli accessori

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

La richiesta di concessione per interventi edilizi dovrà essere corredata dal rilievo del verde esistente e da un progetto di sistemazione secondo le specifiche dettate dal Regolamento Edilizio.

La superficie utile in incremento dovrà essere ricavata prioritariamente entro i volumi esistenti in carenza dei quali potrà essere realizzata con ampliamento planivolumetrico non superiore a 70 mq. di S.U.; per edifici con S.U. attuale non superiore a 100 mq. è consentito un incremento massimo di 30,00 mq. di S.U.

Eventuali edifici accessori esistenti nel lotto potranno essere recuperati all'uso residenziale, attraverso operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. In tal caso non è consentito alcun ampliamento degli edifici esistenti.

Edifici esistenti, non sottoposti a vincolo conservativo la cui demolizione, sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia, non risulti pregiudizievole per l'assetto organizzativo del complesso edificato, potranno essere sottoposti ad interventi di demolizione ed il recupero delle superfici potrà avvenire anche nell'ambito di altri corpi di fabbrica compresi nella medesima zona B4 e/o di loro ampliamento, se ammessi.

Non sono ammessi ampliamenti per edifici soggetti a interventi conservativi secondo le norme specifiche del R.U.E.

Per la zona B4 identificata nell'elaborato del R.U.E. n. P1.1 (Monticelli Terme nord) con specifica simbologia (B), evidenziata in colore rosso, è riconosciuta una Superficie Utile esistente di 739 mq.

Per quanto riguarda le aree di cui alla Zona urbanistica B4 (localizzate sul margine est del centro abitato di Monticelli -Via Ponticelle) classificate come Zona F5 dal P.R.G. previgente approvato in data 4.11.1998 e riclassificate come Zona B4 con la Variante n. 6 adottata con D.C.C. n.7 del 27 febbraio 2002, nel caso di dismissione delle attività sportive in atto sono ammessi interventi per la realizzazione di SU con destinazione esclusivamente residenziale nella misura del +30% della SU preesistente, senza ulteriori limitazioni.

#### **4. AREE NORMATIVE**

- 1
- 2
- 3
- 5

## **Art. 35 - ZONA URBANISTICA B5**

Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zona residenziale urbanizzata/B5

### **ZONA OMOGENEA B**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alla "zona residenziale di ristrutturazione" di cui al R.U.E. vigente sottoposte a intervento urbanistico preventivo approvato e corrisponde alla zona omogenea B della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

H max = non superiore a ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,5

UT = sommatoria dell'indice esistente e di un U.T. = 5.000 mq./Ha calcolato su:

- 1) l'area non asservita agli edifici esistenti di cui il piano o il progetto prevede la conservazione (considerando come area asservita a tali edifici quella che risulta calcolando l'edificato a 10.000 mq./Ha)
- 2) l'area dei lotti di pertinenza degli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione

S2 = risultanti dalla applicazione di uno standard di almeno 10,00 mq. ogni 33 mq. di S.U. complessivamente risultante dalla utilizzazione degli indici di cui al punto precedente

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

E' fatto salvo quanto previsto nello strumento urbanistico attuativo approvato.

Le varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non comportano modifiche al perimetro unitario di intervento o dei valori dei parametri sopra elencati non comportano varianti al R.U.E.

E' prescritto l'incremento della dotazione di verde arboreo.

#### **4. AREE NORMATIVE**

51

## **Art. 36 - AREA NORMATIVA 0**

(zona urbanistica B1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

residenza	R1
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
attività professionali e imprenditoriali	D2

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Nel caso di nuova edificazione e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70% per ogni unità edilizia, originariamente oggetto di concessione unitaria; rapporti inferiori possono essere consentiti dal Sindaco, sentito il parere della Commissione comunale per il Commercio, che dovrà esprimersi, per quanto di propria competenza, sulla congruenza con il Piano commerciale.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi manutentori.

## **Art. 37 - AREA NORMATIVA 1**

(zone urbanistiche B2, B3, B3.1, B3.2, B4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

residenza	R1
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
intermediazione monetaria e finanziaria	D1
attività professionali e imprenditoriali	D2

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Nel caso di nuova edificazione e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70% per ogni unità edilizia, originariamente oggetto di concessione unitaria; rapporti inferiori possono essere consentiti dal Sindaco, sentito il parere della Commissione comunale per il Commercio, che dovrà esprimersi, per quanto di propria competenza, sulla congruenza con il Piano commerciale.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

La superficie minima di intervento negli interventi di nuova costruzione è di mq. 500.

Nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso di parti di edifici appartenenti a più proprietari si richiede la disponibilità formalmente espressa dalla maggioranza dei proprietari.

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi.



## **Art. 38 - AREA NORMATIVA 2**

(zone urbanistiche B2, B3, B3.3, B4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione abitativa	R
tutti gli usi attinenti la funzione commerciale	C
tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	D
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S
tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica	T

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi se esistenti alla data di adozione del presente R.U.E.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi  
interventi manutentori  
interventi adeguativi.

### **Art. 39 - AREA NORMATIVA 3**

(zone urbanistiche B2, B3, B3.2, B4)

#### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione abitativa	R
tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	D
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S
tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica	T

#### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi nel caso di mutamento d'uso da funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, da funzioni di servizio, da funzione ricettive, turistiche, ludiche.

#### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

#### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

#### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

#### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

interventi manutentori

interventi trasformativi (cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia).

## **Art. 40 - AREA NORMATIVA 4**

(zone urbanistiche B2, B3, B3.2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

artigianato produttivo	P1
industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installaz. impianti	P3

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi se esistenti alla data di adozione del presente R.U.E.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

L'ampliamento non è ammesso all'interno del territorio urbanizzato del centro di Monticelli.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi  
interventi manutentori  
interventi adeguativi  
ristrutturazione edilizia  
ampliamento.

## **Art. 41 - AREA NORMATIVA 5**

(zona urbanistica B4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

intermediazione monetaria e finanziaria	D1
attività professionali e imprenditoriali	D2
organizzazioni associative	S4
organizzazione del culto religioso	S5
attività ricreative e culturali	S6
alberghi	T1
esercizio pubblico	C2

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente, limitatamente agli edifici di interesse storico tipologico ambientale.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi manutentori

interventi conservativi

interventi trasformativi (solo cambio di destinazione d'uso).

## **Art. 42 - AREA NORMATIVA 51**

(zona urbanistica B5)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione abitativa	R
tutti gli usi attinenti la funzione commerciale	C
tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	D
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S
tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica	T

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica

piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi



## **1.2 AMBITI RESIDENZIALI URBANI DA RIQUALIFICARE**

Gli ambiti residenziali urbani da riqualificare sono parti omogenee del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate che per le caratteristiche dell'insediamento hanno richiesto interventi di riqualificazione relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei tessuti esistenti.





## **Art. 43 - ZONA URBANISTICA B6**

Zona edificata a prevalente destinazione residenziale di ristrutturazione/B6

### **ZONA OMOGENEA B**

#### **1. GENERALITA'**

Sono definite le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali si riconoscono necessità di riordino delle strutture edilizie in funzione del rafforzamento e della qualificazione di ambiti a prevalente destinazione residenziale, commerciale, ricettiva. Tali aree corrispondono alla zona omogenea B della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

H max = non potrà superare l'altezza media dei lotti confinanti e comunque non potrà essere superiore a ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,5

S.U. = 130% della S.U., o in alternativa l'80% del volume, preesistenti alla data di adozione del P.R.G. previgente da ottenersi anche con interventi di ampliamento e/o sopraelevazione secondo le disposizioni del Piano Guida.

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

- La richiesta di concessione per interventi dovrà risultare conforme alle indicazioni del Piano Guida.
- La superficie minima di intervento è quella di pertinenza dell'unità edilizia oggetto di intervento.

Sono prescritte le tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

Nel caso specifico di cui alle osservazioni n. 131 e F.T. n.17 possono essere ammessi interventi edilizi trasformativi mantenendo il volume esistente alla data di adozione del P.R.G. previgente.

L'attuazione delle previsioni del Piano Guida per il complesso di cui alla osservazione F.T. n.39 è subordinata alla demolizione della cisterna esistente.

#### **4. AREE NORMATIVE**

43

## **Art. 44 - ZONA URBANISTICA B7**

Zona edificata di ristrutturazione urbanistica/B7

### **ZONA OMOGENEA B**

#### **1. GENERALITA'**

Comprende le aree edificate per le quali si riconoscono necessità di riordino del tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di opere edilizie di modifica dell'assetto e corrisponde alla zona omogenea B della L.R. 47/78 e s.m.

Sono zone urbanistiche individuate con specifica simbologia negli elaborati del R.U.E. destinate a concorrere alla formazione di aree pubbliche per servizi per il raggiungimento dello standard di progetto, secondo la distribuzione territoriale programmata nel R.U.E., e alla formazione di un patrimonio pubblico destinato all'edilizia residenziale e/o ad altre funzioni di interesse pubblico.

Il raggiungimento di tali obiettivi è perseguito attraverso l'elevazione dello standard minimo ai sensi del 6° comma dell'art. 46 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i. e dalla cessione di quote di S.U. secondo i criteri stabiliti al successivo paragrafo 3, "Prescrizioni e vincoli di zona".

#### **2. PARAMETRI**

H max = ml. 11,80

S.U. = 130% della S.U. esistente alla data di adozione del P.R.G. previgente

S2 = 1,5 mq./mq. di S.U.

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Il R.U.E. individua le unità immobiliari sottoposte ad interventi conservativi (A2.2) e cioè ad interventi finalizzati a:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari: su di essi sono ammesse nuove aperture purchè non sia alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti;
- b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

Negli interventi di tipo A2.2, rispetto l'uso dei materiali e degli elementi tipologici valgono le seguenti prescrizioni:

parti non strutturali di edifici

- è prevista la conservazione ed il ripristino del manto di copertura in coppi;
- non sono ammessi corpi tecnici al di sopra delle coperture;
- è prescritta la conservazione di stemmi, immagini sacre, fregi, cornicioni ed altri elementi di valore documentario;
- sono vietati rivestimenti con malta di cemento, salvo per zoccoli e l'uso di tinte sintetiche lavabili;
- i colori da usarsi dovranno essere riferiti alla tradizione e all'ambiente;
- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici non recuperabili dovrà avvenire, dove possibile, con gli stessi materiali e tecnologie tradizionali locali;
- gli infissi, nel caso, dovranno essere sostituiti con altri di materiale tradizionale quali il legno; è vietato l'uso di alluminio anodizzato e di serrande avvolgibili;
- dovranno essere aboliti tutti i materiali sintetici impiegati per parapetti di balconi, riquadri decorativi, ecc.;
- è vietato l'uso di pannelli solari.

Superficie minima di intervento individuata in cartografia del R.U.E. dal perimetro di intervento unitario.

La distanza minima, da rispettarsi nel caso di nuova edificazione, dal ciglio delle strade pubbliche esistenti è di ml. 8.

Nell'ambito della formazione del Piano Particolareggiato si dovranno convenzionare tra l'altro, le modalità per la cessione all'Amministrazione Comunale di quota parte della superficie utile realizzata.

Tale cessione, in relazione a criteri di equità rispetto gli interventi di nuovo impianto residenziale previsti dal presente R.U.E., potrà avvenire con le seguenti modalità:

- a) Cessione di almeno il 12% della S.U. complessiva qualora tale superficie abbia un uso residenziale, finalizzato all'implementazione del patrimonio pubblico destinato all'edilizia residenziale.
- b) Cessione di una quota di S.U. da destinarsi a funzioni di interesse pubblico non residenziali. Tale quota dovrà essere determinata con criteri di proporzionalità in relazione ai parametri economici da utilizzarsi al precedente punto a).

- c) In alternativa, acquisizione non onerosa da parte del Comune di almeno il 6% della S.U. complessiva, qualora tale superficie abbia un uso residenziale, finalizzato all'implementazione del patrimonio pubblica destinato all'edilizia residenziale.

La cessione di S.U. inoltre potrà avvenire *in parte* con le modalità di cui al punto a) e *in parte* con le modalità di cui al punto b), fermo restando il rispetto dei criteri di proporzionalità indicati al punto b).

In alternativa potrà essere definita la cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria nella misura di 1,5 mq./mq. di S.U. Tali aree, in quanto non concretamente reperibili all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato, potranno essere reperite all'esterno del perimetro di P.P. e cedute, previa attrezzatura e sistemazione secondo quanto definito al quinto comma delle prescrizioni e vincoli di zona relativi alla zona urbanistica C5.

In sede di convenzione di P.P. è applicabile la procedura di monetizzazione di tali aree fatto salvo il mantenimento dello standard minimo di 0,75 mq./mq. di superficie utile realizzabile.

#### **4. AREE NORMATIVE**

41

**Art. 45 - ZONA URBANISTICA B8**

Zona edificata di riqualificazione urbana/B8

**ZONA OMOGENEA B**

**1. GENERALITA'**

Sono così definite aree edificate poste in punti strategici dei centri abitati in cui si rileva la necessità di attivare processi di riqualificazione, estesi sia alle strutture edilizie che al relativo intorno, finalizzati ad un miglioramento dell'immagine urbana.

Obiettivo da perseguire attraverso una migliore integrazione del tessuto edificato con gli spazi per la mobilità, ed una maggiore caratterizzazione degli stessi, ed un rafforzamento degli ambiti a prevalente destinazione residenziale, commerciale, ricettiva.

L'attuazione delle previsioni di piano avviene mediante intervento edilizio diretto previa presentazione ed approvazione di un "Progetto di inquadramento urbanistico edilizio".

Tali aree corrispondono alla zona omogenea B della L.R. 47/78 e s.m.i.

**2. PARAMETRI**

H max = ml. 12,80

VL = ml./ml. 0,5

S.U. / V.U.: 130% della S.U., o in alternativa V.U. pari all'80% del volume, preesistenti alla data di adozione del P.R.G. previgente da ottenersi anche con interventi di ampliamento e/o sopraelevazione.

Mobilità veicolare e pedonale = risultante dalle previsioni del R.U.E. e dal progetto urbanistico.

S2 = 10,00 mq. per ogni 100 mc.

Fermo restando il criterio di visuale libera tra edifici e tra edifici e confini di proprietà o perimetro delle zone sottoposte a Comparto Diretto C.D., sono ammesse tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria distanze inferiori a quelle di norma qualora ciò sia giustificato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto di inquadramento urbanistico edilizio.

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Le istanze di concessione ad edificare potranno essere rilasciate solo dopo la presentazione e l'approvazione, con delibera di Giunta Comunale, di un "progetto di inquadramento urbanistico-edilizio" con allegati gli atti unilaterali d'obbligo con i quali i proprietari delle aree, o chi per essi ne abbia diritto ai sensi di legge, si obbligano alla

esecuzione e cessione delle aree ed opere di urbanizzazione richieste entro i successivi 3 anni a decorrere dalla data di esecutività della delibera di approvazione del progetto.

Il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio di cui sopra dovrà essere riferito ad un'area coincidente con quella individuata dal perimetro unitario di intervento riportato nelle tavole del R.U.E. e dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

- estratto di mappa catastale e certificati attestanti il titolo all'intervento;
- estratto del R.U.E. vigente;
- rilievo planoaltimetrico dell'area almeno in scala 1:200;
- schema di urbanizzazione almeno in scala 1:200 con l'individuazione dell'edificio, delle aree e delle opere di urbanizzazione;
- schema planivolumetrico in scala 1:200, con l'indicazione dei tipi edilizi previsti;
- relazione tecnico-illustrativa e relazione geologica.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

#### **4. AREE NORMATIVE**

55

## **ART.46 - ZONA URBANISTICA B9**

Zona residenziale edificata sottoposta a Progetto di riqualificazione urbanistico-architettonico

### **ZONA OMOGENEA B**

#### **1.GENERALITA'**

La zona B9 identifica in un unico progetto urbanistico di riqualificazione, in relazione alla perimetrazione definita nell'elaborato R.U.E.1.7 nel rapporto 1:5.000, le zone B5 (P.P.4), B6, le zone destinate a servizi pubblici di cui agli usi S2, S3, T1, le zone per servizi pubblici V1, P1 già tutte definite dal P.R.G. previgente, ed ubicate nel centro di Basilicanova.

Per tali aree, nel rispetto sia delle volumetrie esistenti sia di quelle previste e già ammesse dal P.R.G. previgente, si prevedono interventi diretti volti alla riqualificazione urbanistico-architettonico dei tessuti insediati, delle aree pubbliche e destinate a servizi pubblici interessate.

#### **2.PARAMETRI**

Parametri sono gli stessi di cui alle zone B5, B6, V1, P1 e per servizi scolastici (usi S1,S2,S3) e tecnologici (uso T1), calcolati sulle superfici territoriali o fondiarie di pertinenza per ciascuna zona.

Gli eventuali impianti scoperti definiti da progetto di riqualificazione non costituiscono Su e pertanto non incidono sulla capacità edificatoria complessiva.

#### **3.PRESCRIZIONI E INDIRIZZI**

Il R.U.E. si attua in relazione a quanto stabilito dal Progetto di riqualificazione urbanistico-architettonico di iniziativa pubblica che è sottoposto alla procedura di cui all'art.21 della L.R. 47/78.

Il Progetto di riqualificazione di cui al comma precedente dovrà stabilire le modalità di intervento diretto relative alle singole proprietà anche con il possibile riassetto e redistribuzione delle Su ammesse ed il loro eventuale ridimensionamento. Dovrà inoltre definire le modalità di riqualificazione dei fronti edificati prospicienti Via Ghiare e Via Argini sud, la razionalizzazione delle aree pubbliche e per servizi pubblici ed ogni altro intervento volto alla riqualificazione della zona. Dovrà inoltre definire le prescrizioni normative degli interventi.

#### **4. AREE NORMATIVE**

28

29

30

51

43 (con esclusione dell'attuazione subordinata all'approvazione di Piano Guida)

Gli usi ammessi sono quelli definiti nelle rispettive aree Normative

#### **5. MODO DI ATTUAZIONE RICHIESTO**

Progetto di riqualificazione urbanistico-architettonico.

#### **6. TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI**

Tutti gli interventi.



## **Art. 47 - AREA NORMATIVA 28**

(zona urbanistica B9 (G2))

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

istruzione	S2
opere di infrastrutturazione del territorio	I

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 48 - AREA NORMATIVA 29**

(zona urbanistica B9 (G3))

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

pubblica amministrazione	S1
sanità e altri servizi sociali	S3
organizzazioni associative	S4
organizzazione del culto religioso	S5
attività ricreative e culturali	S8
attrezzature cimiteriali	S10
opere di infrastrutturazione del territorio	I
edilizia residenziale a scopi sociali	R

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 49 - AREA NORMATIVA 30**

(zona urbanistica B9 (G4))

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

servizi tecnici e tecnologici	S9
opere di infrastrutturazione del territorio	I

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 50 - AREA NORMATIVA 41**

(zona urbanistica B7)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa	R
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita	C3
commercio all'ingrosso	C4
attività professionali e imprenditoriali	D2
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

il rapporto tra superficie utile residenziale e superficie utile totale deve essere superiore o uguale a 0,70

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 51 - AREA NORMATIVA**

(zone urbanistiche B6, B9) **43**

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione abitativa	R
tutti gli usi attinenti la funzione commerciale	C
tutti gli usi attinenti le funzioni direzionale, finanziaria, assicurativa	D
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S
tutti gli usi attinenti le funzioni ricreativa, turistica, ricettiva	T

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi se esistenti alla data di adozione del presente R.U.E., sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento da uso esistente; sono esclusi, tuttavia, i mutamenti da usi attinenti alle funzioni ricettive, ricreative, turistiche (T), agli usi attinenti alla funzione abitativa (R)

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta, previa approvazione di Piano Guida;

*(Nota: In relazione a quanto stabilito dal Consiglio Comunale con delibera n.73 del 18 dicembre 2002 - Variante n.6 – gli interventi ammessi nella zona urbanistica B9, in applicazione dell'art.13.2 delle presenti Norme, sono consentiti con esclusione della preliminare approvazione di Piano Guida);*

piano di recupero di iniziativa privata;

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi conservativi

interventi adeguativi

interventi manutentori

interventi trasformativi

## **Art. 52 - AREA NORMATIVA 51**

(zona urbanistica B9)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione abitativa	R
tutti gli usi attinenti la funzione commerciale	C
tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	D
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S
tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica	T

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica

piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 53 - AREA NORMATIVA 55**

(zona urbanistica B8)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione abitativa	R
tutti gli usi attinenti la funzione commerciale	C
tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	D
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S
tutti gli usi attinenti la funzione ricreativa, turistica, ricettiva	T

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi se esistenti alla data di adozione del presente R.U.E., sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento da uso esistente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale a 0,60; al piano terreno non potranno essere ricavati locali destinati alla funzione abitativa e adibiti ad autorimesse

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

qualora il soggetto attuatore preveda l'esecuzione di un intervento di demolizione e ricostruzione, il nuovo volume per la parte prospiciente via Marconi dovrà essere arretrato rispetto alla posizione attuale di almeno 1 (uno) metro

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta, previa approvazione di progetto di inquadramento urbanistico-edilizio

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi manutentori  
interventi conservativi  
interventi adeguativi  
interventi trasformativi





### **1.3 AMBITI RESIDENZIALI DA URBANIZZARE**

Gli ambiti residenziali da urbanizzare sono parti del territorio interessate da interventi di nuova costruzione che, per la loro collocazione ed in rapporto ai tessuti residenziali contigui, concorrono alla ridefinizione dei margini urbani, al soddisfacimento della domanda insediativa residenziale, alla formazione di un patrimonio immobiliare pubblico destinato alla residenza, alla riqualificazione del territorio per quanto attiene alle dotazioni territoriali ed alla razionalizzazione del sistema della mobilità.



## **Art. 54 - ZONA URBANISTICA C1**

Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zona residenziale di nuovo impianto/C1

### **ZONA OMOGENEA C**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alle zone in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo approvato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate e corrisponde alla zona omogenea C della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

I.T. = mc/mq.: come da P.P. approvato e convenzionato

H max = ml.: come da P.P. approvato e convenzionato

VL = ml./ml.: come da P.P. approvato e convenzionato

S2 = mq./mq. S.U.: come da P.P. approvato e convenzionato

U.T. = mq./mq.: come da P.P. approvato e convenzionato

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

E' fatto salvo quanto previsto nello strumento urbanistico preventivo approvato e nella convenzione stipulata.

Le varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non comportano modifica del perimetro unitario di intervento o dei valori dei parametri sopra elencati non comportano variante al R.U.E.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

#### **4. AREE NORMATIVE**

36

**Art. 55 - ZONA URBANISTICA C2**

Zona residenziale di nuovo impianto/C2

**ZONA OMOGENEA C**

**1. GENERALITA'**

Corrisponde di massima alle zone "C" del 1° P.R.G. confermate ed alle zone residenziali di nuovo impianto non classificabili, in relazione alla loro Superficie Territoriale, come C5 e corrisponde alla zona omogenea C della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,5

S2 = mq./mq. S.U. 0,70

U.T. = mq./mq. 0,33

Standards urbanistici come da art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. in relazione agli usi ammessi ed eventuali altri standard prescritti da normative di settore, per quanto riguarda i nuovi insediamenti residenziali il rapporto è il 30 mq./ab.

La Zona Urbanistica individuata con la sigla C2.1 possiede la capacità edificatoria definita in mq. 3.325 di S.U.

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

I parametri di zona sono da applicarsi, in relazione a quanto definito dal P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n° 65 del 24/09/1985 e successive varianti, sulle aree definite residenziali di espansione con specifica grafia all'interno del perimetro dello strumento urbanistico preventivo di attuazione.

**4. AREE NORMATIVE**

6

## **Art. 56 - ZONA URBANISTICA C2.2**

Zona residenziale di nuovo impianto/C2.2

### **ZONA OMOGENEA C**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde di massima alle zone "C" in cui l'attuazione è ammessa in relazione a specifiche prescrizioni

#### **2. PARAMETRI**

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,5

S2 = mq./mq. S.U. 0,70

Standards urbanistici come da art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. in relazione agli usi ammessi ed eventuali altri standard prescritti da normative di settore, per quanto riguarda i nuovi insediamenti residenziali il rapporto è il 30 mq./ab.

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Per quanto attiene alla Zona Urbanistica C2.2, identificata con specifica simbologia negli elaborati cartografici del R.U.E. P1.8 in scala 1:5.000, è ammessa l'attuazione di una S.U. max di mq. 595 (Usi R), cioè una S.U. coincidente con quella ammessa dal R.U.E. approvato, nel rispetto dei restanti parametri di cui al precedente punto 2. ed all'applicazione dell'Area Normativa n.6.

Inoltre si prescrive che le aree per parcheggi pubblici, da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori nella misura minima di mq. 300 e da cedersi gratuitamente al Comune, debbano essere localizzate, a servizio anche delle aree insediate contigue, sul margine sud dell'insediamento programmato.

#### **4. AREE NORMATIVE**

6

## **Art. 57 - ZONA URBANISTICA C3**

Piani Particolareggiati presentati per l'approvazione alla data di adozione del presente R.U.E., ma non ancora approvati, in zona residenziale di nuovo impianto/C3

### **ZONA OMOGENEA C**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alle zone C1 del 1° P.R.G. e corrisponde alla zona omogenea C della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

IT = 7.500 mc./Ha

UT = 2.500 mq./Ha

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,5

S2 = 22 mq./100 mc.

Standards urbanistici come da art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. in relazione agli usi ammessi ed eventuali altri standard prescritti da normative di settore, per quanto riguarda i nuovi insediamenti residenziali il rapporto è il 30 mq./ab.

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Il Piano Particolareggiato si attua sulla superficie minima di intervento individuata nelle tavole di Piano nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non proceda all'attuazione di tali zone attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano per l'edilizia economica e popolare, i privati aventi titolo potranno, procedere all'attuazione delle stesse attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

#### **4. AREE NORMATIVE**

47

## **Art. 58 - ZONA URBANISTICA C4**

Piani Particolareggiati presentati per l'approvazione alla data di adozione del presente R.U.E., ma non ancora approvati, in zona residenziale di nuovo impianto/C4

### **ZONA OMOGENEA C**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alle zone C3 del 1° P.R.G. e corrisponde alla zona omogenea C della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

IT = 7.500 mc/Ha

UT = 2.500 mq./Ha

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,5

S2 = 25 mq./100 mc.

Standards urbanistici come da art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. in relazione agli usi ammessi ed eventuali altri standard prescritti da normative di settore, per quanto riguarda i nuovi insediamenti residenziali il rapporto è il 30 mq./ab.

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo secondo le perimetrazioni individuate cartograficamente nelle tavole del R.U.E. che coincidono con la superficie minima di intervento e all'interno delle quali sono individuate, secondo un disegno urbano omogeneo ed integrato, aree con destinazioni: residenziale privata di espansione, residenziale pubblica di espansione o soggetta a intervento comunale diretto, attrezzature e servizi pubblici.

L'intervento si attuerà, di norma, mediante strumenti attuativi convenzionati di iniziativa privata, laddove i proponenti abbiano la disponibilità di tutte le aree ricomprese all'interno del comparto individuato dal R.U.E.

Qualora l'intervento non sia comunque proposto da privati, l'Amministrazione procederà alla formazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica e alla sua attuazione sempre a norma del sopracitato art. 22 della L.R. 47/78.

All'interno della perimetrazione della zona C4 il R.U.E. può individuare cartograficamente: aree per l'edilizia residenziale privata (contrassegnate con la lettera a), aree per l'edilizia residenziale pubblica o soggetta ad intervento comunale diretto (contrassegnate con la lettera b); aree per standards secondo quanto definito dalla Legge Regionale 47/1978 e

successiva modifica con legge 23/1980 art. 46 comma 5°, destinate a verde pubblico, attrezzature sportive, parcheggi pubblici.

In caso della presenza di più proprietari all'interno della perimetrazione dello strumento urbanistico preventivo, la quantità edificabile di residenza privata (aree tipo a) ed i relativi oneri saranno complessivamente ripartiti in quote direttamente proporzionali a ciascuna proprietà in base alle superfici in proprietà esistenti all'atto della presentazione del progetto dello strumento urbanistico preventivo; detta ripartizione dovrà essere comunque definita in sede di convenzione fra il Comune e i proprietari o gli aventi titolo.

La progettazione della zona C4 dovrà essere comunque unitaria e complessiva; gli elaborati di progetto, oltre a quanto definito dalla Legge Regionale 47/78 art. 49 e successive modifiche, dovranno essere svolti in scala 1:200 per le planimetrie e i prospetti, con l'indicazione dei principali materiali.

Le aree a destinazione pubblica individuate all'interno della perimetrazione del P.P. (Aree a Verde Pubblico, Attrezzature sportive, Parcheggi pubblici) concorrono al reperimento degli standards di S2 e non sono comunque monetizzabili.

#### **4. AREE NORMATIVE**

46



**Art. 59 - ZONA URBANISTICA C5**

Zona residenziale di nuovo impianto/C5

**ZONA OMOGENEA C**

**1. GENERALITA'**

Sono zone urbanistiche individuate con specifica simbologia negli elaborati del R.U.E. che contribuiscono in misura determinante, in ragione della loro collocazione urbanistica ed in rapporto con le zonizzazioni del R.U.E. contigue, alla formazione di aree destinate a verde pubblico attrezzato ed a servizi pubblici, finalizzate al raggiungimento dello standard di progetto.

Contribuiscono inoltre alla riqualificazione dei tessuti urbani ed alla rigenerazione degli elementi ambientali, secondo la distribuzione territoriale programmata dal R.U.E., e concorrono alla costituzione di un patrimonio immobiliare che può essere destinato all'edilizia residenziale ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457, all'edilizia residenziale convenzionata, alla locazione in relazione a quanto definito dal Piano Regionale per l'Edilizia Residenziale e alla realizzazione di altre opere pubbliche di interesse comunale.

**2. PARAMETRI**

Le superfici utili massime ammesse per i singoli comparti identificati negli elaborati cartografici del R.U.E. sono quelle definite dal P.R.G. previgente approvato dalla Giunta Provinciale di Parma con delibera n.1033 del 4 novembre 1998 e sono evidenziate alla successiva tabella:

<b>N.</b>	<b>Località</b>	<b>Totale S.U. ammesse Mq.</b>
1	Monticelli Terme	5.565
2	Monticelli Terme	2.725
3	Monticelli Terme	2.325 + 675 *
4	Monticelli Terme	6.200
5	Monticelli Terme	2.080
6	Monticelli Terme	3.235
7	Monticelli Terme	5.695
8	Monticelli Terme	3.990
9	Monticelli Terme	2.530 + 600 *
<b>N.</b>	<b>Località</b>	<b>Totale S.U. ammesse Mq.</b>

10	Basilicanova	1.485
11	Basilicanova	3.250
12	Basilicanova	1.420
13	Basilicanova	2.520

\* I 675 mq aggiunti ai 2.325 originari del C5/3 non usufruiscono delle opzioni di cui al successivo punto 9 e seguenti. Inoltre, si evidenzia che si tratta di una Superficie Utile di proprietà esclusiva dell'amministrazione comunale che partecipa alle spese di urbanizzazione sia generali che interne.

\*\* I 600 mq aggiunti ai 2.530 originari del C5/9 non usufruiscono delle opzioni di cui al successivo punto 9 e seguenti.

Le capacità edificatorie di cui alle Superfici utili sopra menzionate possono essere ridistribuite, parzialmente o totalmente, fra i diversi ambiti sottoposti a Programma Integrato di Intervento, mantenendo la SU complessiva relativa ai diversi strumenti urbanistici che convenzionano il trasferimento di SU ed in accordo con quanto stabilito dal Sistema di Coordinamento di cui al successivo punto 3.

Le aree per le opere di urbanizzazione sono parzialmente definite negli elaborati del R.U.E.. In particolare è rappresentato il sistema di connessione degli ambiti di edificazione con la rete stradale esistente ed il sistema delle aree per servizi pubblici di supporto agli insediamenti. Le loro superfici minime, superiori a quelle cartografate, sono da localizzare in sede di formazione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), in relazione alle specifiche esigenze distributive.

Le aree da destinare a parcheggi pubblici di pertinenza degli edifici oltre a quelle definite nelle cartografie del R.U.E., sono da localizzare negli Ambiti di Edificazione in sede di formazione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), nella misura stabilita in relazione agli specifici usi ammessi.

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,50

### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

0) Al fine di coordinare gli interventi urbanistici previsti nelle zone urbanistiche C5 l'Amministrazione Comunale provvederà a predisporre un Sistema di Coordinamento delle fasi di progettazione e di concertazione degli strumenti urbanistici preventivi tra i soggetti attuatori pubblici e privati.

Il Sistema di Coordinamento farà capo al Responsabile del Settore III° Assetto del Territorio e sarà costituito da elaborati grafici e normativi per la gestione degli orientamenti progettuali, dei vincoli e delle eventuali prescrizioni alle quali i soggetti attuatori dovranno attenersi in fase di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il Sistema di Coordinamento potrà trovare applicazione anche nella fase di attuazione degli interventi relativi a più zone urbanistiche C5 che costituiscano un insieme continuo di strumenti di pianificazione.”

1. Il R.U.E. definisce negli elaborati cartografici le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali la cui attuazione è prevista con Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui all'art. 16, commi 1 e 2, della Legge 17 febbraio 1992 n° 179, coincidenti con i perimetri dei Piani Particolareggiati definiti dal R.U.E.,
2. Le aree destinate a verde pubblico, di cui al successivo comma 3 B), a servizi urbani, alla viabilità di connessione e di distribuzione ai lotti comprese nel perimetro delle zone sottoposte al Programma Integrato di Intervento concorrono alla definizione e riqualificazione delle aree del margine urbano e sono da cedersi, senza oneri, all'Amministrazione Comunale.
3. Le zone residenziali di nuovo impianto C5 sono ripartite nelle seguenti zone funzionali:

#### **A) LE ZONE DESTINATE ALLA EDIFICAZIONE**

Le zone nelle quali è ammessa l'attuazione degli interventi edilizi sono definite come Ambiti di Edificazione che sono individuati nelle cartografie del R.U.E. oggetto della presente variante parziale.

In questi ambiti oltre alle Superfici Fondiarie S.F. destinate alla attuazione degli interventi edilizi, sono comprese le aree destinate alla viabilità di distribuzione agli insediamenti, le aree a verde privato, le aree per parcheggi pubblici prescritti in relazione agli usi previsti. Le distribuzioni planimetriche degli elementi sopra menzionati sono definite in sede di formazione dei relativi Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di attuazione.

In tale sede saranno altresì convenzionate le modalità di attuazione e di cessione delle aree pubbliche e delle reti tecnologiche all'Amministrazione Comunale e le

modalità di attuazione delle aree a verde privato di riqualificazione e rigenerazione ambientale.

Negli Ambiti di Edificazione, le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere impermeabilizzate in misura non superiore al 50% della SF di ogni singolo lotto edificabile.

## **B) LE ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E PRIVATO**

Le zone destinate a verde pubblico concorrono alla formazione di un patrimonio di aree verdi finalizzato alla riqualificazione dei tessuti urbani ed alla rigenerazione degli elementi ambientali. La cessione, non onerosa, al Comune delle aree destinate a verde pubblico dovrà essere convenzionata in misura non inferiore a 1,50 mq./mq. di S.U.

Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere attrezzate, a cura dei soggetti attuatori e senza alcun onere da parte del Comune, con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di cui alla successiva Scheda Guida all'attuazione n.2, di altezza non inferiore a m 3 all'impianto, nella misura minima di un'unità arborea ogni 100 mq. di superficie a verde e con arbusti e cespugliature nella misura minima di tre unità ogni 100 mq. di superficie a verde.

Dovranno altresì essere attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta delle biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di illuminazione e di irrigazione.

Le aree destinate a verde privato concorrono anch'esse alla formazione di un patrimonio di aree finalizzato alla riqualificazione dei tessuti urbani ed alla rigenerazione degli elementi ambientali.

Possono essere attrezzate, a carico dei soggetti attuatori, con impianti ed attrezzature per il tempo libero e lo sport quali campi da tennis, pallavolo, pallacanestro, bocce, piste di pattinaggio, percorsi della salute, ecc. nella misura massima del 30% della loro superficie complessiva.

Nel caso dell'attuazione di impianti ed attrezzature per il tempo libero di cui sopra che necessitino di strutture di servizio, potrà essere prevista la loro realizzazione nella misura minima sufficiente allo svolgimento delle funzioni ritenute necessarie senza che questo comporti diminuzione della Superficie Utile (S.U.) realizzabile.

Le strutture di servizio potranno essere realizzate interrato, totalmente o parzialmente, e se fuori terra non potranno essere previste di altezza superiore a m 3,00, né in prefabbricato e/o in lamiera, ma in muratura e/o in legno naturale, prevedendo le opportune opere di mitigazione di impatto visivo mediante cortine vegetali, cespugliature, ecc. e prevedendo, se necessario in relazione agli usi previsti, l'allacciamento alle reti di servizio (fognatura, acqua, energia elettrica).

Le aree destinate a verde privato di qualificazione urbana e rigenerazione ambientale debbono essere attrezzate, a cura dei soggetti attuatori, con manto vegetale calpestabile, con alberature di essenze autoctone di cui alla successiva Scheda Guida all'attuazione n.2 di alto fusto di altezza, al momento dell'impianto, non inferiore a m 3 e nella misura di 1 albero ogni 100 mq. di superficie a verde, e con arbusti e cespugliature nella misura di 3 unità ogni 100 mq. di superficie vegetale e dovranno essere attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta delle biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di illuminazione e di irrigazione.

Tali aree potranno essere perimetrare esclusivamente con siepi vegetali mantenute di altezza non superiore a m 1,40. Inoltre, costituendo patrimonio comune dell'insediamento e elemento di qualificazione urbana, ambientale e dell'insediamento stesso ad integrazione del quale sono previsti, non possono mai essere ripartite e/o accorpate ai singoli lotti edificabili.

Nella Convenzione costituente parte integrante del Programma Integrato di Intervento dovrà essere stabilito, tra l'altro, che i soggetti attuatori delle relative zone di nuovo impianto dovranno presentare al Comune fideiussione bancaria da rinnovarsi e aggiornarsi periodicamente, a garanzia della necessaria e corretta manutenzione delle aree verdi di qualificazione urbana ed ambientale, delle eventuali attrezzature per il tempo libero realizzate, delle alberature e cespugliature impiantate.

Nelle aree destinate a verde pubblico e privato di rigenerazione ambientale dovranno inoltre essere realizzate, a carico dei soggetti attuatori ed in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque nella rete scolante superficiale esistente.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete scolante superficiale esistente. (o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni, per la sicurezza dei residenti).

### C) LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Le zone P1, I3, I5 destinate a servizi pubblici sono da cedere interamente e senza alcun onere al Comune. Tali aree sono definite negli elaborati cartografici del R.U.E. con apposita simbologia e dovranno essere attuate, per quanto attiene alle Zone P1, a cura dei soggetti attuatori, secondo quanto stabilito dalla Convenzione che costituirà parte integrante del Programma Integrato di Intervento di attuazione.

5. I proprietari delle aree comprese nel perimetro del Programma Integrato di Intervento di attuazione, o chi per loro ne abbia diritto ai sensi di legge, concorrono proporzionalmente alle aree di proprietà, alle spese di formazione del Progetto del Programma Integrato di Intervento, all'attuazione degli interventi edilizi ammessi, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla loro cessione gratuita al Comune, alla cessione gratuita al Comune delle zone per servizi pubblici, alla attrezzatura e cessione gratuita al Comune delle aree destinate a verde pubblico di cui ai precedenti commi.
6. Qualora non esistesse l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel perimetro del Programma Integrato di Intervento, il Piano attuativo, se di iniziativa privata, potrà essere promosso e attuato anche solo da quella parte dei proprietari che dispongano di almeno del 60 % della Superficie Territoriale definita dal Programma Integrato di Intervento. In questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri ed oneri previsti per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento.
7. Nelle Zone residenziali di nuovo impianto C5 individuate nella cartografia di progetto, il R.U.E. non individua cartograficamente la quota di aree per l'edilizia residenziale privata e la quota di aree destinate al patrimonio immobiliare che può essere destinato all'edilizia residenziale ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457, all'edilizia residenziale convenzionata, alla locazione in relazione a quanto definito dal Piano Regionale per l'Edilizia Residenziale.
8. In sede di stipula della Convenzione, che costituisce parte integrante del Programma Integrato di Intervento, dovranno essere definite le modalità di cessione al Comune, da parte dei soggetti attuatori, della quota del 30% delle Superfici Utili previste definite al precedente punto **2. PARAMETRI**. Le superfici relative alle aree edificabili sottese dalle S.U. di cessione di cui sopra saranno definite in sede di stipula della Convenzione che costituisce parte integrante del Programma Integrato di Intervento di

attuazione del R.U.E. e dovranno comunque essere previste in misura non inferiore al 30% degli Ambiti di Edificazione definiti dalla presente Variante parziale n.6).

9. In sede di stipula della Convenzione del Programma Integrato di Intervento si dovranno stabilire le modalità di acquisizione delle aree edificabili di cui al comma precedente, cioè si dovrà convenzionare che la loro acquisizione da parte del Comune potrà essere onerosa o non onerosa. Esclusivamente in quest'ultima eventualità è riconosciuto ai soggetti attuatori un incremento della Superficie Utile ammessa nei rispettivi ambiti di edificazione, in relazione a quanto stabilito al successivo comma 10.
10. L'incremento di cui al precedente comma 9 ed in alternativa a quanto stabilito al precedente comma 8, è previsto nella misura del 40% della Superficie Utile edificabile esclusivamente nel caso che sia convenzionata tra le parti la cessione non onerosa, al Comune da parte dei soggetti attuatori, di una quota degli Ambiti di Edificazione corrispondente al 18% della S.U. complessiva prevista nel P.I.I. (in relazione a quanto già definito per le Zone urbanistiche C5 dalla normativa del P.R.G. approvato con delibera Giunta Provinciale n.1033 del 4.11.1998 che prevede, in relazione a specifiche prescrizioni da convenzionare in sede di formazione del P.I.I., la variazione in incremento dell'indice di edificazione da 0,25 mq./mq. a 0,35 mq./mq. degli Ambiti di Edificazione, cioè ammette già l'incremento del 40% della S.U. prevista).
- 10.1 In alternativa a quanto stabilito ai precedenti commi 8 e 10, l'incremento della S.U. previsto nella misura del 40% è stabilito nel rispetto seguenti due condizioni:
  - a) cessione gratuita al Comune della quota del 12% delle Superfici Utili realizzabili (stabilite al precedente punto 2.PARAMETRI) con la conseguente definizione, in sede di stipula della Convenzione che costituisce parte integrante del Programma Integrato di Intervento di attuazione del R.U.E., delle superfici relative alle aree edificabili, sottese dalle S.U. di cessione, da cedere gratuitamente al Comune. Tali aree dovranno comunque essere previste in misura non inferiore al 12% della superficie degli Ambiti di Edificazione definiti dalla presente Variante parziale n.6.
  - b) assunzione dell'obbligo di destinare almeno il 18% della S.U. realizzabile ad interventi di edilizia convenzionata.
- 11 In sede di stipula della Convenzione del Programma Integrato di Intervento dovranno inoltre essere stabilite le modalità attuative relative alle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere realizzate a cura dei soggetti attuatori ed i cui costi saranno ripartiti in relazione alla Superficie Utile complessiva ammessa per ogni singolo comparto di attuazione. A tal fine i comparti delle zone C5 che concorrono alla

realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra sono identificati con specifica simbologia negli elaborati cartografici del R.U.E.

In particolare i comparti che concorrono alla realizzazione della viabilità di gronda e delle reti eco-tecnologiche sono i comparti n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ubicati nel centro di Monticelli Terme e i comparti n.10, 11, 12 ubicati nel centro di Basilicanova.

- 12 Inoltre In sede di stipula della Convenzione del Programma Integrato di Intervento dovranno inoltre essere stabilite le modalità attuative relative alle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere realizzate a cura dei soggetti attuatori anche esternamente al perimetro del Programma Integrato di Intervento, in relazione a quanto definito preliminarmente dall'U.T.C., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto. Anche tali oneri saranno ripartiti in relazione alla Superficie Utile complessiva ammessa per ogni comparto la cui attuazione è subordinata alla realizzazione delle opere suddette.
13. In sede di formazione del Progetto del Programma Integrato di Intervento di attuazione del R.U.E. potrà essere modificata, in relazione a comprovate esigenze, la localizzazione degli accessi agli Ambiti di Edificazione.

#### **4. AREE NORMATIVE**

6



## **Art. 60 - ZONA URBANISTICA C6**

Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.) /C6

### **ZONA OMOGENEA C**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde a zone inedificate comprese nel territorio urbanizzato o ad esso immediatamente limitrofe, identificate con specifica simbologia nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 - Zonizzazione del Territorio, nel rapporto 1:5.000, servite dalla rete infrastrutturale esistente nelle quali, in relazione a quanto stabilito dal 4° comma dell'art. 38 della L.R. 47/78, è consentita l'edificazione mediante intervento edilizio diretto da attuarsi previa presentazione ed approvazione di un "Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio" ovvero di un comparto unitario di intervento diretto (C.D.). Tali aree corrispondono alla zona omogenea C della L.R. 47/78 e s.m.

Tali zone concorrono alla formazione delle aree pubbliche per servizi, definite dal R.U.E., per il raggiungimento dello standard di progetto.

#### **2. PARAMETRI**

U.T. = mq./mq. 0,50

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,50

S2 = come individuata negli elaborati cartografici del R.U.E. e comunque non inferiori a quanto prescritto all'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. in relazione agli usi ammessi ed eventuali altri standard prescritti da normative di settore, per quanto riguarda i nuovi insediamenti residenziali il rapporto è di 30 mq./ab.

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Le istanze di concessione ad edificare potranno essere rilasciate anche per stralci funzionali, solo dopo la presentazione e l'approvazione con delibera di Giunta Comunale di un "progetto di inquadramento urbanistico-edilizio" con allegati gli atti unilaterali d'obbligo con i quali i proprietari delle aree o chi per essi ne abbia diritto ai sensi di legge, si obbligano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e alla cessione al Comune delle aree pubbliche del comparto (strade; parcheggi; verde attrezzato primario) individuate nelle tavole del R.U.E. entro i successivi 5 anni a decorrere dalla data di esecutività della delibera consiliare di approvazione del progetto.

Il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio di cui sopra dovrà essere riferito ad un'area coincidente con quella individuata dal perimetro unitario d'intervento riportato nelle tavole del R.U.E. e dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

- estratto di mappa catastale e certificati attestanti il titolo all'intervento;
- estratto del R.U.E. vigente;
- rilievo planoaltimetrico dell'area almeno in scala 1:500;
- schema di urbanizzazione almeno in scala 1:500 con l'individuazione dei lotti edificabili, delle aree e delle opere di urbanizzazione; delle aree pubbliche da cedere al Comune in sede di convenzionamento degli interventi;
- schema planivolumetrico in scala 1:200, con l'indicazione dei tipi edilizi previsti per ciascun lotto edificabile;
- relazione tecnico-illustrativa e relazione geologica.

Nell'ambito della formazione del "progetto di inquadramento urbanistico-edilizio" si dovrà convenire, tra l'altro, che le aree destinate a verde pubblico dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate e cioè con manto vegetale di nuova semina piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza non inferiore a m 3, nella misura minima di 1 unità arborea ogni 100 mq. di superficie a prato.

In relazione agli interventi attuativi ammessi per le zone urbanistiche di cui al presente articolo, nel caso fosse convenzionata la monetizzazione delle aree destinate a verde pubblico, le superfici monetizzate possono essere computate come Sf.

#### **4. AREE NORMATIVE**

54

## **Art. 61 - ZONA URBANISTICA C7**

Zona residenziale di nuovo impianto /C7

### **ZONA OMOGENEA C**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alla zona residenziale di nuovo impianto che concorre, in ragione della specifica collocazione nel centro di Basilicogiano, alla razionalizzazione del sistema stradale di accessibilità al centro stesso.

#### **2. PARAMETRI**

S.U. max = 5.400 mq.

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,35

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Gli interventi edilizi ammessi sono subordinati alla formazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata in relazione alla specifica perimetrazione definita nella Tav. R.U.E.1.4 in scala 1:5.000

Qualora l'intervento non sia comunque proposto da privati, l'Amministrazione procederà alla formazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica e alla sua attuazione a norma dell'art. 22 della L.R. 47/78.

In caso di presenza di più proprietari all'interno della perimetrazione dello strumento urbanistico preventivo, la Superficie Utile edificabile ed i relativi oneri saranno complessivamente ripartiti in quote direttamente proporzionali a ciascuna proprietà in base alle superfici in proprietà esistenti all'atto della presentazione del progetto dello strumento urbanistico preventivo.

In sede di stipulazione della Convenzione fra il Comune e i proprietari o gli aventi titolo dovranno essere definite, oltre all'eventuale ripartizione di cui sopra, le modalità di realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione dell'area e delle opere relative alla nuova viabilità compresa nel perimetro di Piano Particolareggiato, con la nuova rotatoria, le canalizzazioni e le intersezioni stradali, gli accessi ed i collegamenti che saranno definiti, di massima, in sede di formazione del Piano stesso, e che saranno successivamente oggetto di specifico progetto attuativo da approvarsi da parte del Comune.

Inoltre a carico dei soggetti attuatori dovrà essere convenzionata l'attrezzatura delle aree destinate a piazza (pavimentazioni e arredi), gli eventuali percorsi pedonali e ciclabili, la sistemazione del verde di arredo stradale con alberature in ragione di 1 pianta/80 mq. di area destinata a verde, l'attuazione della relativa rete di irrigazione e l'eventuale demolizione dei fabbricati esistenti compresi nel perimetro di Piano Particolareggiato.

In sede di stipula della Convenzione fra il Comune e i proprietari, o gli aventi titolo, dovranno essere definite le modalità di cessione gratuita al Comune di tutte le aree e di tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi precedenti.

Inoltre in analogia a quanto stabilito per le zone residenziali di nuovo impianto definite dal R.U.E. si dovrà convenzionare la cessione gratuita al Comune di una S.U. edificata non inferiore a mq. 200 da destinarsi a servizi pubblici o ,in alternativa e secondo facoltà del Comune, potranno essere definite le modalità di cessione gratuita al Comune di una superficie fondiaria non inferiore a mq. 3.000 destinata a servizi pubblici (con S.U. max di 500 mq.). La S.U. (o in alternativa la SF) di cui sopra non incide sulla capacità edificatoria assegnata di cui al precedente punto **2. PARAMETRI**.

In sede di formazione della convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo tra le parti si dovranno definire le modalità di attuazione delle nuove S.U. conseguenti alle demolizioni dei fabbricati esistenti ubicati nel sub comparto posto a nord della nuova rotatoria e connessa viabilità prevista.

Le S.U. di cui sopra, poiché conseguenti a demolizioni definite dal R.U.E. vigente non sono comprese nelle SU ammesse per la Zona urbanistica C7, che restano definite in mq. 5.400. Inoltre queste ulteriori S.U. potranno essere attuate nella misura del loro 30% dal Comune, in relazione alle decisioni assunte dalla Giunta Comunale.

Se il Comune non ritenesse di procedere direttamente o indirettamente alla loro attuazione dovranno essere convenzionati gli opportuni criteri compensativi .

Qualora non esistesse l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel perimetro del Piano Particolareggiato di attuazione, il Piano attuativo potrà essere promosso e attuato anche solo da quella parte dei proprietari che dispongano di almeno del 60% della Superficie Territoriale definita da Piano Particolareggiato.

In questo caso dovrà essere garantito il rispetto. pro quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri ed oneri previsti per l'attuazione del Piano stesso.

#### **4. AREE NORMATIVE**

56

## **Art. 62 - AREA NORMATIVA 6**

(zone urbanistiche C2, C2.2, C5)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

residenza	R1
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
attività professionali e imprenditoriali	D2

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale a 0,70.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata coincidente, esclusivamente per le zone urbanistiche C5, con l'ambito del Programma Integrato di Intervento.

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata per la Zona urbanistica C2.2

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi.

## **Art. 63 - AREA NORMATIVA 36**

(zona urbanistica C1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

come da piano particolareggiato approvato

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

come da piano particolareggiato approvato

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

come da piano particolareggiato approvato; in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata

### **6. tipi di intervento consentiti**

come da piano particolareggiato approvato

## **Art. 64 - AREA NORMATIVA 46**

(zona urbanistica C4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

residenza	R1
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
attività professionali e imprenditoriali	D2

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo impianto, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale a 0,70

nel caso di nuova edificazione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, artigianato di servizio debbono essere accorpate al piano terra degli edifici per unità non inferiori a 200 mq.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Le diverse destinazioni d'uso pubbliche e private indicate all'interno della perimetrazione sono da considerarsi vincolanti; gli indici edificatori si applicano relativamente alle aree delle singole zonizzazioni indicate in cartografia di Piano.

Qualora il progetto di piano particolareggiato individuasse percorsi carrabili o pedonali comuni ed adiacenti alle aree residenziali di tipo a-b, gli oneri della loro realizzazione saranno ripartiti fra privati e Amministrazione in quota proporzionale alla volumetria edificabile relativamente alle stesse zone a-b.

Le aree individuate cartograficamente con destinazione pubblica (Verde Pubblico, Attrezzature sportive, Parcheggi) e/o con destinazione residenziale pubblica o soggetta ad intervento comunale diretto (tipo b), saranno cedute gratuitamente al Comune entro termini e secondo modalità da definire contestualmente all'adozione del Piano Particolareggiato e previa stipula di convenzione fra il Comune ed i proprietari o gli aventi titolo; in ogni caso tale cessione dovrà essere effettuata anteriormente al rilascio della prima concessione ad edificare; il corrispettivo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 22, punto 1, della legge 47/78 si riferisce alla



quota di standards previsti dalla L.R. 47/78 art. 46 nella misura di 25 mq. ogni abitante teorico insediato.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le prescrizioni e modalità previste dalla L.R. 47/78 con successive modifiche L.R. 23/80 art. 22-25 e dalla legge n° 765 del 6/8/1967.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

**5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato

**6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 65 - AREA NORMATIVA 47**

(zona urbanistica C3)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

residenza	R1
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
attività professionali e imprenditoriali	D2

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso d qualsiasi uso esistente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale a 0,70. Nel caso di nuova edificazione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, artigianato di servizio debbono essere accorpati al piano terra degli edifici per unità non inferiori a 200 mq.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

E' facoltà della Amministrazione Comunale monetizzare in tutto od in parte la quota di aree da cedere ulteriori rispetto a quelle prescritte dalle normative regionali vigenti, semprechè comunque le aree pubbliche previste dal R.U.E. all'interno dell'area di intervento siano cedute per un'estensione non inferiore a quella definita nelle planimetrie di piano.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 66 - AREA NORMATIVA 54**

(zona urbanistica C6)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

residenza	R1
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
attività professionali e imprenditoriali	D2
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale a 0,70

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta previa approvazione di "progetto di inquadramento urbanistico-edilizio" relativo comparto unitario di intervento diretto (C.D.)

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **ART. 67 - AREA NORMATIVA 56**

(zona urbanistica C7)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

usi attinenti la funzione abitativa	R
funzione commerciale (vendita a dettaglio)	C1
funzione commerciale (esercizio pubblico)	C2
funzione commerciale (artigianato di servizio)	C3
usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicur.	D
usi attinenti la funzione di servizio	S

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

il rapporto tra le S.U. destinate alla residenza e la S.U. totale deve essere superiore o uguale a 0,70; le funzioni commerciali debbono essere previste in misura non inferiore all'8% della S.U. totale

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica  
Piano Particolareggiato di iniziativa privata

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi



## **TITOLO V° - IL SISTEMA URBANO PRODUTTIVO**

### **1.1 AMBITI URBANI PRODUTTIVI CONSOLIDATI**

Gli ambiti urbani produttivi consolidati sono parti omogenee del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate con continuità a prevalente funzione produttiva che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale.



## **Art. 68 - ZONA URBANISTICA D1**

Zona industriale e artigianale esistente o di completamento/D1

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alle "zone industriali e artigianali di completamento interne ed esterne" del 1° P.R.G., per le quali sono confermate le relative norme e prescrizioni e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

Hmax = 11 m

U.F. = mq./mq. 0,60

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,50

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

La distanza minima dell'edificazione dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml. 8, salvo maggiori distanze definite nelle cartografie del R.U.E.

Altezze maggiori di 11,00 ml. relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Sindaco sulla base di comprovate esigenze produttive.

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

In relazione all'osservazione n.6 di cui alla delibera della Giunta Provinciale n.40 del 24 maggio 2002 relativa alla variante di cui alla scheda 29a adottata con delibera di C.C. n.7 del 27 febbraio 2002, l'unico accesso carraio alla S.P. 513 deve essere localizzato sul confine sud dell'area e deve essere comune con l'adiacente Zona D15.

#### **4. AREE NORMATIVE**

7

33



## **Art. 68 Bis – Ambiti produttivi insediati compresi nelle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)**

### **1. GENERALITÀ**

Corrispondono agli ambiti produttivi insediati per i quali è programmata la trasformazione in aree produttive ecologicamente attrezzate.

### **2. PARAMETRI E PRESCRIZIONI**

Gli interventi sono ammessi in rapporto a quanto stabilito dalla relativa disciplina definita dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti e/o in rapporto a quanto stabilito dalle schede normative d'ambito APT che costituiscono parte integrante del POC.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un PUA di iniziativa pubblica / **privata** relativo all'intero ambito APT coerente con lo schema di assetto urbanistico allegato alla scheda normativa di POC, che costituisce parte integrante dell'Accordo di programma, di cui all'art.15 della L.R. 20/2000, da stipulare tra il Comune e gli aventi causa.

È prescritta l'attuazione come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) nel rispetto di quanto stabilito dall'art. A-14 della L.R. 20/2000 e dalla Deliberazione n.118 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna del 13 giugno 2007 di approvazione dell'”Atto di indirizzo e di coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia Romagna di aree ecologicamente attrezzate”.

### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

La distanza minima dell'edificazione dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml.8, salvo maggiori distanze definite nelle cartografie del R.U.E.

Altezze maggiori di 11,00 ml. Relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Sindaco sulla base di comprovate esigenze produttive.

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

#### 4. LINEE GUIDA PER L'INSERIMENTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE, COMMERCIALI E PRODUTTIVE NELLE APEA

CARATTERISTICHE		VERIFICA
A) SISTEMA INSEDIATIVO		
1	Sono ammesse attività economiche, commerciali e produttive.	
2	È escluso l'uso residenziale ( ad eccezione degli alloggi dei proprietari e dei custodi)	
3	Misure per garantire la coerenza con le caratteristiche fisiche ed antropiche del territorio (aspetti idro-geomorfologici; vulnerabilità delle risorse naturali, paesaggistiche e culturali; presenza di bersagli e strutture sensibili;ecc.)	
4	Misure per garantire la qualità degli spazi aperti (aree verdi, strade, parcheggi e aree di pertinenza dei lotti)	
5	Misure per garantire l'armonizzazione dell'intervento insediativo con gli elementi del paesaggio naturali ed antropici in cui si inserisce	
6	Misure per contribuire al potenziamento della biodiversità e alla realizzazione della rete ecologica	
7	Adozione di elevati standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale	
8	Privilegiare la localizzazione in aree connesse ai principali assi di comunicazione, nodi logistici, poli e reti infrastrutturali, con particolare riferimento alle linee ferroviarie.	
9	Realizzazione per comparti unitari anziché per singoli lotti	
10	Organizzazione dei lotti in modo da massimizzare l'utilizzo della luce naturale all'interno degli edifici ed ottimizzare l'energia solare passiva	
11	Limitazione delle aree impermeabilizzate (compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti nell'area, solo laddove consentito)	
B) SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO		

1	Misure per garantire l'adeguatezza del sistema della rete fognante principale esterna (in termini qualitativi, quantitativi e di efficienza funzionale) della rete idraulica di bonifica ricevente e degli impianti idrovori, agli scarichi delle utenze ed al deflusso delle acque meteoriche provenienti dall'area ecologicamente attrezzata	
2	Misure per dotare le aree di un opportuno sistema di gestione delle acque meteoriche di dilavamento (raccolta delle acque di prima pioggia, trattamento naturale e riuso in loco delle acque di seconda pioggia)	
3	Misure per garantire l'adeguatezza della rete fognante interna all'area ecologicamente attrezzata rispetto agli scarichi delle utenze e alle acque meteoriche	
4	Separazione delle reti di collettamento delle acque bianche e nere	
5	Misure per garantire l'adeguatezza della rete di canalizzazione delle acque meteoriche e degli impianti di recupero, trattamento e riciclo delle stesse	
6	Misure per garantire l'adeguatezza dell'impianto di depurazione (a servizio dell'area), la cui potenzialità andrà rapportata ai carichi idraulici ed inquinanti ed alla portata di magra dei corpi idrici e recettori	
<b>C) SISTEMA DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO</b>		
1	Il fabbisogno idrico degli insediamenti produttivi deve essere rapportato alla qualità e alla disponibilità della risorsa idrica	
2	Deve essere perseguito l'obiettivo dell'uso efficiente e razionale e quello della differenziazione degli approvvigionamenti in funzione dell'uso, prevedendo la raccolta dell'acqua piovana e favorendo l'uso degli acquedotti industriali.	
3	Devono essere presenti impianti ed opere per l'allacciamento alla rete acquedottistica al fine di perseguire l'obiettivo dell'esclusione del prelievo in falda, o , qualora ciò non sia possibile, la sua limitazione con appositi misuratori il cui controllo è nei compiti del Soggetto Responsabile.	
<b>D) SISTEMA DI APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO</b>		

1	Misure per garantire l'adeguatezza della reti e degli impianti di distribuzione di energia (esistenti e previsti) rispetto all'utenza dell'area	
2	Deve essere perseguito il risparmio energetico negli impianti di produzione e distribuzione dell'energia e nei sistemi di illuminazione pubblica oltre al contenimento delle dispersioni energetiche dell'involucro edilizio con appositi accorgimenti edilizi anche al fine di ridurre il fabbisogno di energia per il raffrescamento estivo	
3	Misure atte all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili	
4	Deve essere perseguito il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata	
<b>E) SISTEMA DEI TRASPORTI</b>		
1	Le infrastrutture per l'accesso al sistema trasportistico primario non devono superare i livelli di congestione attesi con l'area a regime ( $F/C < 1$ )	
2	Le infrastrutture stradali di accesso territoriale all'area, sia esistenti (in quanto fattore di localizzazione), sia di nuova realizzazione (previsione a garanzia della sostenibilità ambientale e territoriale dell'area ecologicamente attrezzata), devono evitare l'attraversamento dei centri urbani	
3	Deve essere perseguito l'obiettivo di realizzare adeguati sistemi di accessibilità alla rete ferroviaria e di ottimizzare gli aspetti della logistica delle imprese insediate o da insediare: Previsione di aree/infrastrutture logistiche comuni; Previsione della realizzazione di infrastrutture per l'intermodalità Previsione dell'attivazione di Information and Communication Technologies (ICT); Previsione dell'ottimizzazione delle aree di sosta; Previsione di sviluppo di infrastrutture logistiche comuni e sviluppo di servizi logistici	
4	Le infrastrutture varie interne all'area devono essere rispondenti alle migliori pratiche per la sicurezza stradale (includere piste ciclabili) e prevedere adeguati spazi e sistemi per l'emergenza ed il soccorso	

5	Devono essere realizzati spazi attrezzati per l'organizzazione dei trasporti collettivi per gli addetti e per l'attesa e la fermata dei mezzi di trasporto pubblico in modo da garantire all'AEA: Accessibilità dei mezzi pubblici Accessibilità ciclopedonale adeguatamente protetta e privilegiata.	
<b>F) SISTEMA DI GESTIONE DEI RIFIUTI</b>		
1	Devono essere realizzate le dotazioni Territoriali necessarie a garantire un'adeguata gestione delle fasi concernenti la raccolta differenziata e l'eventuale smaltimento rifiuti, comprensive del relativo trasporto	
2	Devono essere realizzate le dotazioni Territoriali d'area (spazi e impianti) per lo stoccaggio, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti	
3	Deve essere perseguito l'obiettivo del recupero e del riutilizzo dei rifiuti internamente all'area	
<b>G) RETI TECNOLOGICHE E TELECOMUNICAZIONI</b>		
1	Devono essere realizzate reti di servizi tecnologici in cunicoli unici, ove necessario e pianificate in modo tale che in caso di interventi di manutenzione non si creino intralci alla circolazione.	
2	Devono essere adottate reti di telecomunicazione a tecnologia avanzata e con schemi e raccordi unificati.	
<b>H) DOTAZIONI ECOLOGICHE AMBIENTALI</b>		
1	Devono essere previsti spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto sul contesto paesaggistico, urbano o rurale	
2	Devono essere previsti spazi ed opere per la mitigazione dell'inquinamento acustico per garantire il rispetto dei limiti previsti dalle immissioni sonore sulle aree e sugli edifici contermini	
3	Devono essere previste le fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico	
4	Devono essere previsti spazi per migliorare gli habitat naturali; garantire le condizioni di equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale; contenere l'impermeabilizzazione dei suoli	

5	<p>Deve essere promossa la progettazione delle dotazioni verdi per la realizzazione di:</p> <p>Aree verdi fruibili</p> <p>Opere di mitigazione degli impatti visivi ed acustici</p> <p>Aree cuscinetto per il contenimento della conflittualità con altri ambiti insediativi</p> <p>Aree verdi per concorrere all'assorbimento delle emissioni di CO2</p>	
I) ATTREZZATURE E SPAZI COMUNI		
1	<p>Deve essere valutata l'opportunità di prevedere all'interno dell'AEA una dotazione di servizi (spazi e luoghi):</p> <p>Agli addetti (asilo interaziendale, servizi di ristorazione collettiva, spazi collettivi, ecc.)</p> <p>Alle imprese (direzionale, terziario, ricettivo, commerciale)</p>	

## 5. INDIRIZZI DI RACCORDO TRA LE AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE E LE AREE PRODUTTIVE TRADIZIONALI

CARATTERISTICHE		VERIFICA
<b>A) SISTEMA INSEDIATIVO</b>		
1	Necessità di contribuire al potenziamento della biodiversità e alla realizzazione della rete ecologica riducendo le aree impermeabilizzate	
2	Miglioramento degli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale	
<b>B) SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO</b>		
1	Contribuire all'efficienza del sistema fognante principale esterna (in termini qualitativi, quantitativi e di efficienza funzionale) della rete idraulica di bonifica ricevente e degli impianti idrovori, agli scarichi delle utenze ed al deflusso delle acque meteoriche.	
<b>C) SISTEMA DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO</b>		
1	Deve essere perseguito l'obiettivo dell'uso efficiente e razionale dell'acqua riducendo gli sprechi e favorendo la raccolta dell'acqua piovana per usi secondari.	

<b>D) SISTEMA DI APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO</b>		
1	Deve essere perseguito il risparmio energetico negli impianti di produzione, oltre al contenimento delle dispersioni energetiche dell'involucro edilizio con appositi accorgimenti edilizi anche al fine di ridurre il fabbisogno di energia per il raffrescamento estivo	
2	Misure atte all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili	
3	Deve essere perseguito il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata	
<b>E) SISTEMA DEI TRASPORTI</b>		
1	Devono essere realizzati spazi attrezzati per l'organizzazione dei trasporti collettivi per gli addetti e per l'attesa e la fermata dei mezzi di trasporto pubblico in modo da garantire all'AEA: Accessibilità dei mezzi pubblici Accessibilità ciclopedonale adeguatamente protetta e privilegiata.	
<b>F) SISTEMA DI GESTIONE DEI RIFIUTI</b>		
1	Devono essere realizzate le dotazioni Territoriali necessarie a garantire un'adeguata gestione delle fasi concernenti la raccolta differenziata e l'eventuale smaltimento rifiuti, comprensive del relativo trasporto	
<b>G) RETI TECNOLOGICHE E TELECOMUNICAZIONI</b>		
1	Devono essere realizzate reti di servizi tecnologici in cunicoli unici, ove necessario e pianificate in modo tale che in caso di interventi di manutenzione non si creino intralci alla circolazione.	
2	Devono essere adottate reti di telecomunicazione a tecnologia avanzata e con schemi e raccordi unificati.	
<b>H) DOTAZIONI ECOLOGICHE AMBIENTALI</b>		

1	<p>Deve essere promossa la progettazione delle dotazioni verdi per la realizzazione di:</p> <p>Aree verdi fruibili</p> <p>Opere di mitigazione degli impatti visivi ed acustici</p> <p>Aree cuscinetto per il contenimento della conflittualità con altri ambiti insediativi</p> <p>Aree verdi per concorrere all'assorbimento delle emissioni di CO2</p>	
---	---	--

## 6. AREE NORMATIVE

7

33



## **Art. 69 - ZONA URBANISTICA D3**

Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zona produttiva artigianale, industriale/D3

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alla zona in cui è operante uno strumento urbanistico approvato, per il quale si prevede la completa esecuzione con la conferma delle relative norme e prescrizioni e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

H max = ml.: come da P.P. approvato e convenzionato

VL = ml./ml.: come da P.P. approvato e convenzionato

S2 = mq./mq. S.U.: come da P.P. approvato e convenzionato

U.T. = mq./mq.: come da P.P. approvato e convenzionato

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

E' fatto salvo quanto previsto nello strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato.

Le varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non comportano modifiche al perimetro unitario di intervento o dei valori dei parametri sopra elencati, non comportano variante al R.U.E.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

#### **4. AREE NORMATIVE**

7

8

33

**Art. 70 - ZONA URBANISTICA D5**

Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zone per attività terziarie/D5

**ZONA OMOGENEA D**

**1. GENERALITA'**

Corrisponde alla zona in cui è operante uno strumento urbanistico approvato da sottoporre a variante e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,30

U.T. = mq./mq. 0,25

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

**4. AREE NORMATIVE**

48

## **Art. 70.1 - ZONA URBANISTICA D5.1**

Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zone per attività terziarie/D5.1

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alla zona in cui è operante uno strumento urbanistico approvato da sottoporre a variante e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

U.T. = mq./mq 0,55

S2 = mq./mq S.T. x 0,1 (minimo)

VL = ml./ml 0,50

Q = mq./mq 0,55 (misurato su S.F)

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Nell'ambito della formazione della convenzione dello strumento urbanistico preventivo attuativo si definiscono le quantificazioni delle aree di urbanizzazione secondaria (S2) che sono richieste in misura superiore allo standard minimo di S2 di cui ai precedenti parametri.

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia del R.U.E. dal perimetro di intervento unitario. La superficie minima dei lotti di intervento edilizio è di mq. 1.000.

La distanza minima dell'edificazione dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml. 8, salvo maggiori distanze definite nelle cartografie del presente R.U.E.

Le aree impermeabilizzate non possono essere previste in misura superiore al rapporto 0,6 di S.F.

#### **4. AREE NORMATIVE**

48.1

## **Art. 71 - ZONA URBANISTICA D6**

Zona turistica ricettiva per attività esistenti/D6

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alla "zona per attività ricettive e pubblici esercizi" del 1° P.R.G. destinata ad attività ricettive e pubblici esercizi esistenti e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

U.F. = mq./mq. 1,00

H max = ml. 14,00

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,60

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

/

#### **4. AREE NORMATIVE**

10

11

**Art. 72 - ZONA URBANISTICA D7**

Zona turistica ricettiva e per attività sportive/D7

**ZONA OMOGENEA D**

**1. GENERALITA'**

Corrisponde alla "zona per attività ricettive e per attrezzature sportive" del 1° P.R.G. per le quali sono confermate le relative norme e prescrizioni e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

U.T. = 3.000 mq./Ha

H max = ml.: come da P.P.

VL = ml./ml.: come da P.P.

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

/

**4. AREE NORMATIVE**

9

36

**Art. 73 - ZONA URBANISTICA D8**

Zona per attrezzature termali/D8

**ZONA OMOGENEA D**

**1. GENERALITA'**

Individua l'area edificata o parzialmente edificata destinata ad attività termali e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

Obiettivo del R.U.E. è il consolidamento, completamento e inserimento dell'intervento nel tessuto urbano di Monticelli Terme

**2. PARAMETRI (relativi alla zona D8 insediata)**

H max = ml. 14

VL = ml./ml. 0,50

S.U. = 120% (cioè incremento del 20%) della S.U. esistente alla data di adozione del P.R.G. previgente.

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA (relativi alla zona D8 insediata)**

La richiesta di concessione per interventi edilizi e di trasformazione del suolo è subordinata alla presentazione, da parte dei soggetti attuatori, ed alla approvazione, da parte della Giunta Comunale, di un "Progetto generale di assetto d'area" che dovrà essere costituito dagli elementi di cui alle lettere b, c, d, e, f, g, h, n dell'art. 49, 1° comma, della L.R. 47/78.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

**4. AREE NORMATIVE (relative alla zona D8 insediata)**

38

## **2. PARAMETRI (relativi alle aree D8 di nuovo impianto)**

Hmax = ml. 14,00

VL = ml./ml. 0,50

S.U. max = mq. 6.500

S2 = 1,50 mq./mq. di S.U.

## **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA (relativi alle zone D8 di nuovo impianto)**

La richiesta di concessione per interventi edilizi e di trasformazione del suolo è subordinata all'approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alle aree D8 individuate con specifico perimetro di intervento unitario nella Tav. R.U.E.1.1 nel rapporto 1:5.000.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

La distanza minima dai confini di zona e di proprietà negli interventi trasformativi è di ml. 10,00.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

## **4. AREE NORMATIVE (relative alle zone D8 di nuovo impianto)**

50

## **Art. 74 - ZONA URBANISTICA D9**

Zona per l'industria alimentare esistente e di completamento/D9

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde a zone destinate alla lavorazione e stagionatura dei salumi e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

U.F. = mq./mq. 0,75

H max = ml. 12,00 o quella esistente se superiore

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,40

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

La distanza minima dai confini di zona e di proprietà negli interventi trasformativi è di m 5,00.

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente alla data di adozione del R.U.E.

#### **4. AREE NORMATIVE**

10



**Art. 75 - ZONA URBANISTICA D10**

Zona per l'industria alimentare esistente: macelli/D10

**ZONA OMOGENEA D**

**1. GENERALITA'**

Corrisponde a zone destinate alla macellazione e lavorazione carni e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

H max = ml. 12,00 o quella esistente se superiore

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,40

U.F. = mq./mq. 0,75

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

La distanza minima dai confini di zona e di proprietà negli interventi trasformativi è di m 10,00.

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente alla data di adozione del 1° P.R.G. (25.7.1983).

**4. AREE NORMATIVE**

10

53

## **Art. 76 - ZONA URBANISTICA D11**

Zona per attività esistenti di trasformazione e commercializzazione dei prodotti lattiero-caseari/D11

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alle zone, interne al perimetro del territorio urbanizzato, destinate alla lavorazione del latte e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

H max = ml. 12,00 o quella esistente se superiore

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,40

U.F. = mq./mq. 0,75

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

La distanza minima dai confini di zona e di proprietà negli interventi trasformativi è di m 5.00.

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente al 25/7/1983 data di adozione del 1° P.R.G.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura di un alloggio con S.U. max = 150 mq. Per aziende con superficie utile a destinazione produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione di due alloggi con superficie utile complessiva non superiore a 220 mq.

#### **4. AREE NORMATIVE**

10

## **Art. 77 - ZONA URBANISTICA D12**

Zone per attività produttive e tecnico-distributive insediate soggette a particolari limitazioni/D12

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **1. GENERALITA'**

Identifica zone attualmente occupate da insediamenti produttivi o tecnico-distributive la cui permanenza è subordinata a particolari prescrizioni e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

H max = ml. 6,00 o quella esistente se superiore

VL = ml./ml. 0,50

S.U. max = 110% della S.U. esistente alla data di adozione del P.R.G. previgente

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

La distanza minima dell'edificazione dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml. 8.

Frantoio sito in località Case Nuove di Basilicanova.

Le destinazioni d'uso sono quelle relative all'esercizio di attività di stoccaggio, di prima lavorazione e commercializzazione dei materiali di cava per cui è consentita la costruzione di capannoni, attrezzature ed impianti, quali frantoi, centrali di betonaggio e di lavorazione dei conglomerati, spazi coperti per la lavorazione dei materiali di cava e la sosta delle macchine operatrici e dei mezzi di trasporto, uffici, attrezzature, impianti tecnologici o di carattere aziendale, nonché la costruzione di alloggi per il personale di custodia degli impianti.

Le barriere vegetali di alto fusto prescritte, finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo, dovranno essere previste di altezza non inferiore a: H = ml. 4,00.

Consorzio Agrario Provinciale sito in località Basilicogioiano centro.

Le destinazioni d'uso sono quelle esistenti alla data di adozione del presente R.U.E.

Consorzio Agrario Provinciale sito in località Basilicogioiano (via XXV Aprile).

Le destinazioni d'uso sono quelle esistenti alla data di adozione del presente R.U.E. Sono prescritte efficaci barriere vegetali di alto fusto di mitigazione di impatto visivo e l'utilizzazione di colori adeguati, concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di migliorare l'inserimento ambientale delle strutture esistenti.

#### **4. AREE NORMATIVE**

45

## **Art. 78 - ZONA URBANISTICA D15**

Zona produttiva destinata all'attività preesistente di lavorazione inerti/D15

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **1. GENERALITA'**

Identifica una specifica zona destinata all'attività preesistente di lavorazione inerti e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

S.U. max = 1.500 mq.

VL = 0,50 ml./ml.

H max = 11,00 ml.

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Per le zone di cui al presente articolo il R.U.E. si attua mediante intervento edilizio diretto ed i tipi di intervento ammessi sono quelli trasformativi e manutentori.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le funzioni produttive inerenti la lavorazione e lo stoccaggio temporaneo degli inerti; inoltre sono ammesse le funzioni amministrative e di servizio connesse alla funzione produttiva nella misura di cui al precedente punto **2.PARAMETRI**.

Dovrà essere realizzata, a carico dei soggetti attuatori, un'area destinata a parcheggio pubblico, da cedersi gratuitamente al Comune, di superficie non inferiore a mq. 300 con un unico accesso localizzato in relazione dell'accesso carraio dell'insediamento previsto.

L'accesso carraio dell'insediamento dovrà essere localizzato sul margine sud dell'area e dovrà essere arretrato di almeno 15 metri, rispetto il margine stradale, al fine di consentire, nella opportuna sicurezza, le manovre di entrata e uscita dei mezzi meccanici per la lavorazione ed il trasporto. L'unico accesso carraio sulla S.P. 513 deve essere comune con l'adiacente Zona urbanistica D1

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni sono prescritti nella misura minima di 50 mq.

Inoltre dovranno essere definite le opere di mitigazione di impatto visivo da realizzarsi mediante la formazione di cortine alberate (con esclusione delle specie *populus nigra pyramidalis*) e cespugliate secondo il parametro: 1 elemento arboreo e 3 elementi cespugliati ogni 100 mq. di superficie scoperta.

Sono vietate la realizzazione e l'interrimento di cisterne per idrocarburi e per qualsiasi altro liquido che possa determinare rischio per le falde idriche.

La distanza minima dell'edificazione dal ciglio delle strade pubbliche è di ml. 30,00.

## **Art. 79 - AREA NORMATIVA 7**

(zone urbanistiche D1, D3)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione produttiva di tipo artigianale e industriale	P
tutti gli usi attinenti la funzione abitativa	R
tutti gli usi attinenti la funzione commerciale	C
tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	D
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi se esistenti alla data di adozione del R.U.E.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

interventi manutentori

interventi adeguativi

interventi trasformativi (solo ristrutturazione edilizia).

## **Art. 80 - AREA NORMATIVA 8**

(zona urbanistica D3)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

artigianato produttivo	P1
artigianato di servizio non congruente con la residenza	P2
industria manifatturiera, industria delle costruz. e install. impianti	P3
industria alimentare: lavorazione e stagionatura prosciutti e salumi	P4
industria alimentare: macellazione e lavoraz. carni bovine e ovine	P5
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
commercio all'ingrosso	C4
trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	C5
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
servizi tecnici e tecnologici	S9

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

Gli usi C1 sono ammessi nella misura massima della superficie di vendita non superiore al 3% del totale della SU ammessa.

In sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo le funzioni di cui agli usi C1 e C2 dovranno essere localizzate in lotti e/o edifici separati dai lotti e/o edifici destinati alle funzioni produttive.

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica  
 piano particolareggiato di iniziativa privata  
 piano per le aree destinate a insediamenti produttivi



**6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 82 - AREA NORMATIVA 9**

(zona urbanistica D7)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurat.	D
residenza	R1
tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica	T
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

le destinazioni d'uso ammesse non possono eccedere, in termini di S.U.:

- a) il 30% per attività ricettive-ricreative-turistiche-sanitarie;
- b) il 20% per attrezzature per il gioco e lo svago - parco naturale;
- c) il 30% per attrezzature per impianti sportivi e ricreativi coperti e scoperti;
- d) il 20% per attività culturali e sociali;
- e) il 20% per attività direzionali;
- f) il 20% per la residenza

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica  
 piano particolareggiato di iniziativa privata  
 piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 83 - AREA NORMATIVA 10**

(zone urbanistiche D6, D9, D10, D11)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

usi in atto U

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in caso di cessazione dell'attività, il Sindaco su parere della commissione edilizia può autorizzare usi analoghi, purchè appartenenti allo stesso raggruppamento di funzione e purchè esenti da esiti nocivi o molesti e a fatte salve altre prescrizioni e vincoli

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 83 BIS - AREA NORMATIVA 9 BIS**

(zone urbanistiche D9.1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

industria alimentare: prima trasformazione del prodotto agricolo P7

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Secondo quanto previsto in POC

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi pubblici dal RUE, fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standard relativi ai parcheggi pubblici.

### **5. modo di attuazione richiesto**

Piano Urbanistico Attuativo

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 84 - AREA NORMATIVA 11**

(zona urbanistica D6)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

esercizio pubblico	C2
attività sportive	S7
attività ricreative e culturali	S6
alberghi	T1
attività ludiche a carattere privato	T3

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

la superficie minima di intervento è quella definita nella tavola di progetto del R.U.E.

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 85 - AREA NORMATIVA 33**

(zone urbanistiche D1, D3)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

artigianato produttivo	P1
artigianato di servizio non congruente con la residenza	P2
industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti	P3
esercizio pubblico	C2
commercio all'ingrosso	C4
trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	C5
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 86 - AREA NORMATIVA 36**

(zona urbanistica D7)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

come da piano particolareggiato approvato

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

come da piano particolareggiato approvato

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

come da piano particolareggiato approvato; in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata

### **6. tipi di intervento consentiti**

come da piano particolareggiato approvato

## **Art. 87 - AREA NORMATIVA 38**

(zona urbanistica D8)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività termali	S11
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
residenza	R1
tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica	T1-T3
sanità ed altri servizi territoriali	S3
servizi tecnici e tecnologici	S9

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia di nuovo impianto solo in quanto funzionali alla prevalente attività di carattere termale

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

l'incremento di S.U. consentito potrà essere realizzato con ampliamento volumetrico a corpi separati

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

negli interventi trasformativi, ad esclusione degli ampliamenti, relativi a edifici esistenti con altezza superiore a ml. 14 è richiesto il rispetto del seguente parametro:  $H_{max} = 14 \text{ m}$  in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta per le aree già insediate previa approvazione di un "Progetto generale di assetto dell'area"

Piano particolareggiato di iniziativa privata per la zona di nuovo impianto

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi



## **Art. 88 - AREA NORMATIVA 45**

(zona urbanistica D12)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

usi in atto U

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in caso di dismissione dell'attività ed ai fini della ridestinazione di tali zone è richiesta la variante urbanistica al R.U.E.

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi manutentori

interventi conservativi

interventi adeguativi

interventi trasformativi di ristrutturazione edilizia e ampliamento

## **Art. 89 - AREA NORMATIVA 48**

(zona urbanistica D5)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa	R
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	D
funzioni ricettive	T1

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

le destinazioni d'uso ammesse R non possono essere previste nella misura superiore al 92% della S.U. complessiva; gli usi C1, C2, C3, D sono ammessi nella misura massima del 35% della S.U. complessiva

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

la superficie territoriale dell'intervento è definita in 18.745 mq., la superficie utile complessiva è definita in mq. 4.600 e le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono definite in mq. 4.765. Le aree di parcheggio pubblico da prevedersi in relazione alle destinazioni d'uso di progetto non potranno essere definite, in ogni caso, in misura inferiore a mq. 1.400.

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa privata

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 89.1 - AREA NORMATIVA 48.1**

(zona urbanistica D5.1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
commercio all'ingrosso	C4
trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	C5
tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	D
artigianato produttivo	P1
artigianato di servizio non congruente con la residenza	P2
industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti	P3
Industria alimentare: lavorazione e stagionatura dei prosciutti e salumi	P4
Industria alimentare: macellazione e lavorazione carni bovine e ovine	P5
Servizi tecnici e tecnologici	S9

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Gli usi C1 sono ammessi nella misura massima della superficie di vendita non superiore al 3% del totale della SU ammessa.

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa privata

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 90 - AREA NORMATIVA 50**

(zona urbanistica D8)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività termali	S11
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
residenza	R1
tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica	T1-T3
sanità ed altri servizi territoriali	S3
servizi tecnici e tecnologici	S9

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi solo in quanto funzionali alla prevalente attività di carattere termale

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa privata o pubblica

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 91 - AREA NORMATIVA 53**

(zona urbanistica D10)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività di macellazione, lavorazione e commercializzazione carni P5

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in caso di cessazione dell'attività, la Giunta Comunale su parere della Commissione Edilizia può autorizzare usi analoghi, purchè appartenenti allo stesso raggruppamento di funzione e purchè esenti da esiti nocivi o molesti e fatte salve altre prescrizioni e vincoli

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **1.2. Ambiti produttivi da urbanizzare**

Sono parti del territorio comunale oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione, previsti per l'ampliamento ed il consolidamento degli ambiti urbani specializzati per attività produttive di rilievo comunale compatibili con l'ambiente urbano.



## **Art. 92 - ZONA URBANISTICA D2**

Zona artigianale di nuovo impianto/D2

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alle "zone artigianali interne ed esterne di espansione" del 1° P.R.G. e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

U.T. = mq./mq. 0,45

S2 = mq./mq. S.T. x 0,1 (minimo)

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,55 (misurato su S.F.)

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Nell'ambito della formazione della convenzione dello strumento urbanistico preventivo attuativo si definiscono le quantificazioni delle aree di urbanizzazione secondaria (S2) che sono richieste in misura superiore allo standard minimo di S2 di cui ai precedenti parametri.

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia del R.U.E. dal perimetro di intervento unitario. La superficie minima dei lotti di intervento edilizio è di mq. 1.000.

La distanza minima dell'edificazione dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml. 8, salvo maggiori distanze definite nelle cartografie del presente R.U.E.

Le aree impermeabilizzate non possono essere previste in misura superiore al rapporto 0,6 di S.F.

#### **4. AREE NORMATIVE**

8



**Art. 92 bis – ZONA URBANISTICA D2.1 - SCHEDA APT1- SUB. AMBITO “a” - POC -**  
 Ambito “a” produttivo di trasformazione incluso in Ambito APEA con l’ambito “c” esistente e incluso nella scheda d’ambito del POC – APT1. L’attuazione del sub ambito “a” è subordinata a PUA convenzionato.

## **ZONA OMOGENEA D**

### **GENERALITA’**

Ambito, accessibile dalla viabilità esistente, localizzato a ovest del centro abitato di Basilicogiano, adiacente ad un ambito produttivo consolidato di cui costituisce l’ampliamento e ad altre aree urbanizzate.

Il sub “a” attiene alla definizione di nuove aree per attività produttive.

Il sub “c” riguarda tessuti produttivi di recente attuazione che congiuntamente al sub “a” costituisce un’area produttiva per la quale sarà prevista l’attuazione come Area Ecologicamente Attrezzata, quando questa sarà istituita (art. 68 bis).

Si conferma una capacità edificatoria massima come definita nella scheda d’ambito del POC – APT1.

### **PARAMETRI**

ST sub ambito “a”= HA 12,50

SU max. = 62.000 mq

H max= 11,00 ml incrementabili per la realizzazione di volumi tecnici, impianti e magazzini automatizzati.

S2 = mq./mq. S.T. x 0,1

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,50 (misurato su S.F.)

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Sub ambito “a”: SU max : 62.000 mq da attuare, orientativamente, nelle aree di concentrazione volumetrica coerenti con lo schema di assetto urbanistico incluso alla scheda d’ambito del POC APT1. Le funzioni ammesse sono quelle destinate ad attività produttive di tipo artigianale e industriale (P1,P2,P3), commerciali (C1,C2,C3,C4,C5,C6), direzionali (D1, D2), di servizio (S9).

### **3.1 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

L’attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un PUA di iniziativa privata coerente con lo schema di assetto urbanistico allegato alla scheda normativa di POC per l’ambito APT1.

È ammessa l’attuazione mediante stralci funzionali come definito in sede di PUA.

Poiché l'attuazione del PUA costituisce rilevante interesse pubblico ai fini del completamento delle dotazioni infrastrutturali, in sede di formazione e approvazione del PUA i soggetti attuatori dovranno convenzionare l'impegno all'adesione all'APEA quando questa sarà istituita.

### 3.2 CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di PUA si dovrà convenzionare:

- la realizzazione del completamento della viabilità di collegamento fra la Via Nazioni Unite e Via XXV Aprile e della rotatoria di innesto sulla Via XXV Aprile, da realizzarsi, a cura dei soggetti attuatori, contestualmente alla realizzazione del primo stralcio attuativo;
- la realizzazione di cortine arboree con la profondità di almeno 10 metri lungo il tracciato della nuova viabilità costituente la circonvallazione ovest del centro di Basilicogiano;
- la localizzazione di aree per attrezzature al servizio delle attività produttive, con particolare riferimento a spazi di sosta per mezzi pesanti adeguatamente piantumati;
- la realizzazione di opere di compensazione ambientale, relative al sub ambito "a" nella misura non inferiore a 10.000 mq che in sede di accordo possono essere definite proprietà privata;
- la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica;
- la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree a verde pubblico o privato nella misura minima del 35% della ST;
- realizzare sistemi per garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area e la qualità delle acque meteoriche;
- la realizzazione di vasche di laminazione delle acque meteoriche integrate dal punto di vista paesaggistico;
- la realizzazione di reti fognarie separate per:
  - acque nere: reflui industriali e acque di prima pioggia;
  - acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo;
- soluzioni impiantistiche preferibilmente centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile;
- l'utilizzazione della dotazione di aree verdi e di ambientazione con la piantumazione di alberi e arbusti con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- l'attuazione degli interventi relativi alle coperture degli edifici dovranno essere finalizzati al risparmio energetico;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia;

- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- la previsione di eventuali opere di mitigazione acustica in rapporto alla valutazione previsionale di clima acustico in conformità a quanto stabilito dalla Delibera della Giunta Regionale n.673/2004, da predisporre in sede di PUA;
- per quanto attiene agli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettati quantomeno i requisiti della classe energetica C, come definiti dalla L.R. 156/2008;
- poiché l'ambito di cui alla presente scheda normativa è classificato dal PSC vigente come "Zona agricola E4 di protezione idrogeologica" ed è sottoposto a "Vincolo per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale", risulta necessario prevedere un'apposita progettazione attenta ai caratteri ambientali e paesaggistici del luogo nel rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 9 e 20 delle Norme di Attuazione del PSC vigente. Inoltre risultano necessari interventi finalizzati alla valorizzazione degli elementi di valore testimoniale relativi alla struttura centuriata presenti nel sub ambito "a".

### **3.3 INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Le modalità per la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono definite, in relazione agli usi programmati, in sede di PUA nel rispetto di quanto stabilito nell'Accordo con i privati stipulato fra il Comune e gli aventi causa.

Le aree di cessione gratuita al Comune destinate a dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e a verde pubblico aggiuntive comprese nel sub ambito "b" sono definite, con specifica simbologia areale, nell'estratto catastale che costituisce parte integrante della presente scheda normativa d'ambito.

### **3.4 MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS**

Le opere da attuarsi a carico dei soggetti attuatori finalizzate a garantire la sostenibilità degli interventi sono evidenziate nel precedente punto "CRITERI PER LA PROGETTAZIONE". Sono da rispettare inoltre le ulteriori indicazioni operative attinenti all'ambito di cui alla presente scheda normativa per quanto riguarda l'assetto urbanistico, l'assetto ambientale, l'assetto delle reti e degli impianti tecnologici per i quali si rimanda alle rispettive Schede d'ambito di Valutazione di Sostenibilità che costituiscono parte integrante del POC.

### **AREE NORMATIVE**

Area Normativa 8 - (escluso punto 1. Usi ammessi alle condizioni sottoindicate)

**Art. 92 ter – ZONA URBANISTICA G2.1 - SCHEDA APT1- SUB. AMBITO “b” - POC -**  
 Ambito “b” di trasformazione destinato a servizi per l’istruzione di base esistenti incluso nella scheda d’ambito del POC – APT1. L’attuazione del sub ambito “b” è subordinata a PUA convenzionato.

**ZONA OMOGENEA                      G**

**GENERALITA’**

Ambito, in parte accessibile dalla viabilità esistente, localizzato a ovest del centro abitato di Basilicogiano, adiacente ad un ambito produttivo consolidato e ad altre aree urbanizzate.

Il sub “b” è destinato principalmente a dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e destinazioni residenziali. Si conferma una capacità edificatoria massima ad uso residenziale come definita nella scheda d’ambito del POC – APT1.

**PARAMETRI**

ST sub ambito “b”= HA 2,10

SU per servizi= da definirsi in funzione della programmazione scolastica comunale.

SU max. residenziale = 800 mq

H max. residenziale = 11,80 ml

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,35

**PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Sub ambito “b”: SU da definire in ragione degli obiettivi della programmazione scolastica comunale per eventuali interventi di riqualificazione e di nuovo impianto relativi alle attrezzature scolastiche di base.

Sono ammesse funzioni destinate a servizi, a verde attrezzato, a parcheggio pubblico ed a funzioni residenziali. Queste ultime sono da attuare, orientativamente, nelle aree di concentrazione volumetrica coerenti con lo schema di assetto urbanistico definito nella scheda d’ambito del POC-APT1.

**3.1 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

L’attuazione degli interventi nel sub ambito “b” è subordinata alla formazione di PUA di iniziativa privata e relativa convenzione che costituisce parte integrante del PUA stesso.

In sede di stipula della convenzione si dovranno stabilire, fra l’altro, le modalità di cessione gratuita al Comune delle aree destinate a dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e le modalità per la realizzazione della connessione stradale fra Via Nazioni Unite e le aree

destinate a dotazioni di attrezzature e spazi collettivi evidenziate nell'estratto catastale che costituisce parte integrante della presente scheda normativa d'ambito.

### **3.2 CRITERI PER LA PROGETTAZIONE**

In sede di PUA si dovrà convenzionare:

La realizzazione della connessione stradale tra il nuovo collegamento della Via Nazioni Unite e la Via XXV Aprile e le aree per attrezzature scolastiche e le attrezzature comuni;  
la realizzazione di cortine arboree con la profondità di almeno 10 metri lungo il tracciato della nuova viabilità costituente la circonvallazione ovest del centro di Basilicogiano;  
realizzare sistemi per garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area e la qualità delle acque meteoriche;

la realizzazione di reti fognarie separate per:

acque nere: reflui industriali e acque di prima pioggia;

acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo;

soluzioni impiantistiche preferibilmente centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile;

l'utilizzazione della dotazione di aree verdi e di ambientazione con la piantumazione di alberi e arbusti con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO<sub>2</sub>;

la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;

il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia;

la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificato;

la previsione di eventuali opere di mitigazione acustica in rapporto alla valutazione previsionale di clima acustico in conformità a quanto stabilito dalla Delibera della Giunta Regionale n.673/2004, da predisporre in sede di PUA;

per quanto attiene agli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettati quantomeno i requisiti della classe energetica C, come definiti dalla L.R. 156/2008.

### **3.3 INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Le aree di cessione gratuita al Comune destinate a dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e a verde pubblico aggiuntive comprese nel sub ambito "b" sono definite, con specifica simbologia areale, nell'estratto catastale che costituisce parte integrante della presente scheda normativa d'ambito.

### **3.4 MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS**

Le opere da attuarsi a carico dei soggetti attuatori finalizzate a garantire la sostenibilità degli interventi sono evidenziate nel precedente punto "CRITERI PER LA PROGETTAZIONE". Sono da rispettare inoltre le ulteriori indicazioni operative attinenti all'ambito di cui alla presente scheda normativa per quanto riguarda l'assetto urbanistico, l'assetto ambientale, l'assetto delle reti e degli impianti tecnologici per i quali si rimanda alle rispettive Schede d'ambito di Valutazione di Sostenibilità che costituiscono parte integrante del POC.

**AREE NORMATIVE**

Area Normativa 1, 2, 3, 28 (esclusi i punti 5.1. Modo di attuazione richiesto di ciascuna area normativa)

**Art. 92 quater – ZONA URBANISTICA D2.2 - SCHEDA APT3- SUB. AMBITI “a.1” e “a.2” – POC.**

Ambiti “a.1” e “a.2” produttivi di trasformazione inclusi nella scheda d’ambito del POC – APT3. Gli ambiti sono inclusi in Ambito APEA con l’ambito “b” esistente.

**ZONA OMOGENEA D**

**GENERALITA’**

Ambito, accessibile dalla viabilità esistente di distribuzione alle attività produttive insediate, localizzato a nord dal polo industriale denominato “Il Monte” ubicato in località Piazza, adiacente ad un ambito produttivo consolidato di cui costituisce l’ampliamento.

L’ambito è ripartito in due sub ambiti:

Il sub “a” attiene alla definizione di nuove aree per attività produttive.

L’attuazione del sub ambito “a.1” è subordinata a Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio convenzionato.

L’attuazione del sub ambito “a.2” è subordinata a PUA convenzionato.

Il sub “b” riguarda tessuti produttivi che congiuntamente al sub “a” costituiscono un’area produttiva per la quale sarà prevista l’attuazione come Area Ecologicamente Attrezzata quando questa sarà istituita.

**PARAMETRI**

ST complessiva (sub ambiti “a”+”b”) = HA 38,70

ST sub ambito “a” = HA 5,70 (suddivisa ST sub ambito “a.1” = HA 1,21; ST sub ambito “a.2” = HA 4,49)

ST sub ambito “b” = HA 33,30

SU max. sub ambito “a.1” = 6.366 mq

SU max. sub ambito “a.2” = 23.634 mq

H max. = 11,00 ml incrementabili per la realizzazione di volumi tecnici, impianti e magazzini automatizzati.

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,50 (misurato su S.F.)

**PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Nel sub ambito “a.1” le destinazioni d’uso ammesse sono definite esclusivamente in ragione delle destinazioni d’uso in atto nel lotto adiacente esistente e connesse all’attività produttiva esercitata alla data di adozione della variante al POC n° 7 (Delibera di consiglio comunale n° 16 del 21 aprile 2009)

Nel sub ambito “a.2” le superfici massime ammesse sono da attuare, orientativamente, nelle aree di concentrazione volumetrica coerenti con lo schema di assetto urbanistico allegato al POC.

Le funzioni ammesse nel sub ambito "a.2" sono quelle destinate ad attività produttive di tipo artigianale e industriale (P1,P2,P3), commerciali (C1,C2,C3,C4,C5),

Sub ambiti "a.1", "a.2" e "b": gli interventi previsti sono quelli definiti dal RUE e dall'Accordo da stipulare finalizzato all'adesione all'APEA, quando questa sarà istituita, secondo quanto previsto dall' "Atto di indirizzo" di cui alla Deliberazione n.118 del 13 giugno 2007 dell'Assemblea Legislativa Regionale.

### 3.1 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

È sempre ammessa l'attuazione mediante stralci funzionali.

L'attuazione degli interventi ammessi nel sub ambito "a.1" (interventi di ampliamento, riqualificazione e potenziamento della contigua attività produttiva insediata) è subordinata alla formazione di C.D., ovvero Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio di iniziativa privata, coerente con lo schema di assetto urbanistico allegato al POC.

L'attuazione degli interventi ammessi nel sub ambito "a.2" è subordinata alla formazione e approvazione di PUA di iniziativa privata coerente con lo schema di assetto urbanistico allegato al POC.

Gli aventi causa dei sub ambiti "a.1" e "a.2" in sede di convenzione urbanistica dovranno assumere l'impegno, tra l'altro, di aderire all'APEA, quando questa sarà istituita.

### 3.2 CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di progettazione degli strumenti urbanistici attuativi degli interventi relativi ai sub ambiti "a.1" e "a.2" si dovrà prevedere:

- la distribuzione stradale all'interno dell'ambito accessibile da uno o più innesti sulla viabilità esistente nella adiacente zona produttiva posta a sud;
- la realizzazione di cortine arboree di almeno m 20 in adiacenza della S.P.513;
- la localizzazione di aree per attrezzature al servizio delle attività produttive, con particolare riferimento a spazi di sosta per mezzi pesanti adeguatamente piantumati;
- la realizzazione di opere di compensazione ambientale, ovvero aree attrezzate con alberature autoctone o naturalizzate in misura non inferiore a un albero ogni 100 mq, così attribuite:

- sub ambito a.1 nella misura non inferiore a 1.250 mq

- sub ambito a.2 nella misura non inferiore a 3.750 mq

Le aree per le opere di compensazione citate, anche esterne all'ambito, potranno essere convenzionate di proprietà privata e dovranno essere in ogni caso oggetto di interventi manutentori (a carico delle aziende che si insedieranno e garantiti da specifiche fidejussioni) finalizzati al miglioramento della qualità ambientale.

- la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica con particolare riferimento ai fronti nord ed est;



- la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree a verde pubblico o privato nella misura minima del 35% della ST;
  - realizzare sistemi per garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area e la qualità delle acque meteoriche;
  - la realizzazione di vasche di laminazione delle acque meteoriche integrate dal punto di vista paesaggistico;
- la realizzazione di reti fognarie separate per:
- acque nere: reflui industriali e acque di prima pioggia;
- b) acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo;
- la realizzazione, a cura dei soggetti attuatori o aventi causa, delle opere di riqualificazione degli spazi destinati alla mobilità e delle reti tecnologiche presenti nell'ambito produttivo consolidato contiguo.
  - soluzioni impiantistiche preferibilmente centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile;
  - l'utilizzazione della dotazione di aree verdi e di ambientazione con la piantumazione di alberi e arbusti con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO<sub>2</sub>;
  - la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
  - il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia;
  - la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificato;
  - la predisposizione di aree comuni per lo stoccaggio dei rifiuti assimilati agli usi urbani differenziati in relazione alla loro tipologia;
  - la previsione di eventuali opere di mitigazione acustica in rapporto alla valutazione previsionale di clima acustico in conformità a quanto stabilito dalla Delibera della Giunta Regionale n.673/2004, da predisporre in sede di PUA;
  - l'attuazione degli interventi relativi alle coperture degli edifici dovranno essere finalizzati al risparmio energetico;
  - per quanto attiene agli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettati quantomeno i requisiti della classe energetica C, come definiti dalla L.R. 156/2008.

### **3.3 INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Le modalità per la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono definite, in relazione agli usi programmati, in sede di PUA nel rispetto di quanto stabilito nell'Accordo con i privati stipulato fra il Comune e gli aventi causa.

### **3.4 MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS**

Le opere da attuarsi a carico dei soggetti attuatori finalizzate a garantire la sostenibilità degli interventi sono evidenziate nel precedente punto "CRITERI PER LA PROGETTAZIONE". Sono da rispettare inoltre le ulteriori indicazioni operative attinenti all'ambito di cui alla presente scheda normativa per quanto riguarda l'assetto urbanistico, l'assetto ambientale, l'assetto delle reti e degli impianti tecnologici per i quali si rimanda alle rispettive Schede d'ambito di Valutazione di Sostenibilità che costituiscono parte integrante del POC.

**AREE NORMATIVE** Area Normativa 8 - (escluso punto 1. Usi ammessi alle condizioni sottoindicate)

## **Art. 92 quinquies – ZONA URBANISTICA D2.3 - SCHEDA APT5 –POC.**

Ambito produttivo di trasformazione destinato alla lavorazione delle sementi incluso nella scheda d'ambito del POC – APT5.

L'attuazione è subordinata a Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio convenzionato.

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **GENERALITA'**

L'ambito è localizzato a nord del centro abitato di Monticelli Terme in prossimità del confine con il comune di Parma, in Via Sant'Anna.

Il comparto è destinato alla lavorazione delle sementi: la potenzialità edificatoria con destinazione produttiva è infatti ammessa limitatamente alla suddetta attività.

Si conferma una capacità edificatoria massima come definita nella scheda d'ambito del POC – APT5.

#### **PARAMETRI**

ST = HA 1,40

SU max. = 3.000 mq (dei quali max 150 mq da destinare a residenza per l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza).

SC max = 2.000 mq

H max= 8,00 ml (altezze maggiori possono essere assentite sulla base di comprovate esigenze produttive fino ad un Massimo di 10,00 ml).

VL = ml./mq. 0,50

Q = mq./mq. 0,50 (misurato su S.F.)

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

La funzione ammessa è quella destinata ad attività per la produzione di sementi.

#### **3.1 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio di iniziativa privata convenzionato coerente con lo schema di assetto urbanistico allegato alla scheda normativa di POC per l'ambito APT5.

#### **3.2 CRITERI PER LA PROGETTAZIONE**

In sede di Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio di iniziativa privata si dovrà prevedere:

la distribuzione stradale interna con due accessi da via Sant'Anna funzionali alla movimentazione dei mezzi di trasporto;

- la localizzazione degli elementi edilizi, delle aree di lavorazione;
- la localizzazione di aree per attrezzature al servizio delle attività produttive, con particolare riferimento a spazi di sosta veicolare adeguatamente piantumati;
- l'attuazione degli interventi di riqualificazione e adeguamento della sezione stradale e dell'immissione della Via Sant'Anna su Via Montepelato Nord;
- la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica;
- la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree a verde pubblico o privato nella misura minima del 35% della ST;
- la realizzazione di reti fognarie separate per:  
 acque nere: reflui domestici, reflui industriali e acque di prima pioggia;  
 acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo;
- soluzioni impiantistiche preferibilmente centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- la predisposizione di aree comuni per lo stoccaggio dei rifiuti assimilati agli usi urbani differenziati in relazione alla loro tipologia;
- la previsione di eventuali opere di mitigazione acustica in rapporto alla valutazione previsionale di clima acustico in conformità a quanto stabilito dalla Delibera della Giunta Regionale n.673/2004, da predisporre in sede di Progetto di Inquadramento Urbanistico edilizio;
- l'attuazione degli interventi relativi alle coperture degli edifici dovranno essere finalizzati al risparmio energetico;
- per quanto attiene agli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettati quantomeno i requisiti della classe energetica C, come definiti dalla L.R. 156/2008.
- In sede di stipulazione della convenzione con i privati, che costituisce parte integrante del Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio, dovrà essere definita, a carico dei soggetti attuatori, la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione fuori ambito, funzionali al comparto e relative all'adeguamento delle reti tecnologiche esistenti per quanto riguarda eventuali potenziamenti e/o estensioni dei sottoservizi esistenti sulla via Montepelato, e che riguardano l'adeguamento della viabilità pubblica Via Sant'Anna di accesso all'ambito.

### **3.3 INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Le modalità per la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono definite, in relazione agli usi programmati, in sede di PUA nel rispetto di quanto stabilito nella convenzione da stipulare fra il Comune e gli aventi causa.

### **3.4 MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS**

Le opere da attuarsi a carico dei soggetti attuatori finalizzate a garantire la sostenibilità degli interventi sono evidenziate nel precedente punto "CRITERI PER LA PROGETTAZIONE". Sono da rispettare inoltre le ulteriori indicazioni operative attinenti all'ambito di cui alla presente scheda normativa per quanto riguarda l'assetto urbanistico, l'assetto ambientale, l'assetto delle reti e degli impianti tecnologici per i quali si rimanda alle rispettive Schede d'ambito di Valutazione di Sostenibilità che costituiscono parte integrante del POC.

### **AREE NORMATIVE**

Area Normativa 8 bis

## **Art. 93 - ZONA URBANISTICA D4**

Zona per attività terziarie e per servizi territoriali/D4

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alle zone alle quali il presente R.U.E. assegna compiti di potenziamento della struttura terziaria e di qualificazione urbanistica mediante l'individuazione di attrezzature intermodali e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

H max = ml. 14,00

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,40

S2 = mq./mq. S.U. 1,50

S.U. ammessa = quella definita dal P.R.G. approvato con delibera G.P. n.1033 in data 4 novembre 1998: 22.000 mq.

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Poiché le zone destinate ad attività terziarie e per servizi territoriali D4 sono comprese nei limiti della Concessione del Bacino Idro Minerario delle Terme di Monticelli per l'attuazione del R.U.E. si rendono necessarie le seguenti prescrizioni:

- . le acque reflue dovranno essere raccolte e smaltite attraverso la rete fognaria che dovrà garantire la tenuta stagna;
- . dovrà essere vietata la realizzazione di pozzi ad uso domestico, pozzi per innaffiamento di orti e giardini e pozzi d'uso civile tecnologico sia con reimmissione delle acque in falda che senza;
- . dovrà essere vietata la realizzazione e l'interrimento di cisterne per idrocarburi e per qualsiasi altro liquido che comporti rischio per le falde idriche.

La superficie minima di intervento è individuata nella cartografia del R.U.E. dal perimetro di intervento unitario.

E' applicabile la procedura di monetizzazione delle aree di cessione ulteriori rispetto a quelle prescritte dalle normative regionali vigenti solo nell'ambito della convenzione del Piano Particolareggiato e fatto salvo il mantenimento dello standard minimo di 0,65 mq./mq. della S.U. realizzabile.

#### **4. AREE NORMATIVE**



## **Art. 94 - ZONA URBANISTICA D7.1**

Zona destinata ad attrezzature integrate di interesse turistico ludico sportivo, ricettivo, residenziale e per servizi pubblici

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **1. GENERALITA'**

La zona D7.1 identifica in un unico strumento urbanistico preventivo le zone F6, D7, V1, P1 già definite dal P.R.G. previgente, secondo il perimetro cartografato nelle tavole di Piano

#### **2. PARAMETRI**

I parametri sono gli stessi di cui alle zone F6, D7, V1, P1, calcolati sulle superfici territoriali o fondiari di pertinenza per ciascuna zona e le diverse capacità edificatorie appartengono alle rispettive zone F6, D7, V1, P1 ed alle rispettive proprietà

Gli impianti scoperti non costituiscono Su e pertanto non incidono sulla capacità edificatoria.

#### **3. PRESCRIZIONI E INDIRIZZI**

Il R.U.E. si attua con un unico Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, la cui fattibilità può essere prevista e realizzata con stralci attuativi da definire in sede di P.P.

Fermi restando i parametri di ciascuna zona e le quantità di V1 e P1 perimetrata nelle tavole di Piano, gli usi ammessi e le tipologie insediative possono essere localizzati all'interno dell'area definita dal perimetro di Piano Particolareggiato anche in ambiti diversi da quelli definiti dalle tavole di Piano, con particolare riferimento alle zone F6, D7, V1, P1.

#### **4. AREE NORMATIVE**

9

36

42

27 (per G1 - verde pubblico e attrezzato).



**Art. 94 BIS - ZONA URBANISTICA D9.1**

Zona per l'industria alimentare di espansione /D9:1

**ZONA OMOGENEA D**

**1. GENERALITA'**

Corrisponde a zone destinate all'industria alimentare di prima trasformazione del prodotto agricolo e in particolare della lavorazione del pomodoro per la produzione di conserve localizzata a Piazza di Basilicanova in ampliamento alla zona urbanistica D9 esistente, e corrisponde alle zone urbanistiche D della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

U.T. = 4.500 mq/ha

S2 = 0.10 q/mq ST

Q = .0.40 mq/mq

VL = 0.50 ml/ml

H max = 12.00 ml/ml

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Controllo elementi di impatto ambientale e di ogni fattore di criticità indicati nelle N.T.A. di PSC.

**4. AREE NORMATIVE**

9 BIS

## **Art. 95 - ZONA URBANISTICA D14**

Zona per l'industria alimentare di nuovo impianto sottoposta a Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio C.D./D14

### **ZONA OMOGENEA D**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde ad una specifica zona destinata alla lavorazione e stagionatura carni, localizzata a Basilicogioiano in fregio in Via XXV Aprile e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

U.T. = 4.500 mq./Ha

S2 = 0,10 mq./mq. ST

Q = 0,50 mq./mq.

VL = 0,50 ml./ml.

H max = 11,00 m

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Nell'ambito della formazione dell'Atto unilaterale d'obbligo conseguente alla formazione del Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.), di cui al cap. 1.4 delle presenti Norme di Attuazione, si definiranno le quantificazioni, i termini di esecuzione e di cessione delle aree di urbanizzazione secondaria (S2).

Dovranno essere definite le opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico dei soggetti attuatori con particolare riferimento alla realizzazione del nuovo collettore fognario lungo Via Gazzaro, al potenziamento delle reti di acquedotto e gasdotto, fino alle connessioni con le reti esistenti su Via Lunga.

Inoltre dovranno essere definite le opere di mitigazione di impatto visivo da realizzarsi mediante la formazione di cortine alberate (con esclusione delle specie *populus nigra pyramidalis*) e cespugliate secondo il parametro: 1 elemento arboreo e 3 elementi cespugliati ogni 100 mq. di superficie scoperta.

Le aree di cessione S2, da reperirsi in relazione a quanto stabilito dall'art. 18 della Legge Regionale 6/95, dovranno essere attrezzate, a cura dei soggetti attuatori, relativamente alle parti scoperte per le quali non si prevede l'eventuale edificazione di attrezzature di servizio, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto

autoctone di altezza non inferiore a m 3,00 nella misura minima di un'unità arborea ogni 100 mq. di superficie scoperta.

Per interventi di nuova edificazione è richiesta documentazione geologica-geotecnica di corredo alla domanda di concessione che dovrà essere estesa ad un conveniente intorno dell'area di intervento, in rapporto alla reciproca influenza tra l'opera prevista e il sito e dovrà essere adeguata, quanto a documentazione tecnica, in rapporto alle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del sito stesso.

Sono vietate la realizzazione e l'interrimento di cisterne per idrocarburi e per qualsiasi altro liquido che possa determinare rischio per le falde idriche.

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia del R.U.E. dal perimetro delle aree sottoposte a Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.).

La distanza minima dell'edificazione dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml. 20,00, salvo maggiori distanze definite nelle cartografie del presente R.U.E.

Le aree impermeabilizzate non possono essere previste in misura superiore al rapporto 0,60 di S.F.

#### **4. AREE NORMATIVE**

52

## **Art. 96 - AREA NORMATIVA 8**

(zona urbanistica D2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

artigianato produttivo	P1
artigianato di servizio non congruente con la residenza	P2
industria manifatturiera, industria delle costruz. e install. impianti	P3
industria alimentare: lavorazione e stagionatura prosciutti e salumi	P4
industria alimentare: macellazione e lavoraz. carni bovine e ovine	P5
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
commercio all'ingrosso	C4
trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	C5
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
intermediazione monetaria e finanziaria	D1
attività professionali e imprenditoriali	D2
servizi tecnici e tecnologici	S9

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

Gli usi C1 sono ammessi nella misura massima della superficie di vendita non superiore al 3% del totale della SU ammessa.

In sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo le funzioni di cui agli usi C1 e C2 dovranno essere localizzate in lotti e/o edifici separati dai lotti e/o edifici destinati alle funzioni produttive.

Gli usi D1 e D2 sono ammessi nella misura massima non superiore al 6% del totale della SU ammessa.

In sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo le funzioni di cui agli usi D1 e D2 dovranno essere localizzate in lotti e/o edifici separati dai lotti e/o edifici destinati alle funzioni produttive.

**5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica

piano particolareggiato di iniziativa privata

piano per le aree destinate a insediamenti produttivi

**6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

**Art. 96 bis – AREA NORMATIVA 8 BIS**

(zona urbanistica D2.3)

***Usi ammessi alle condizioni sotto indicate***

Artigianato per la produzione di sementi

P8

***Condizioni limitative***

Usi ammessi sia se esistenti sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso.

***Tipologie insediative e rapporti dimensionali***

/

***Prescrizioni e vincoli di area normativa***

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

***5. modo di attuazione richiesto***

Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio.

***tipi di intervento consentiti***

Tutti gli interventi

Art. 97 - AREA NORMATIVA 9

(zona urbanistica D7.1)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurata.	D
residenza	R1
tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica	T
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S

**2. condizioni limitative**

/

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Le destinazioni d'uso ammesse non possono eccedere, in termini di S.U.:

- a) il 30% per attività ricettive-ricreative-turistiche-sanitarie;
- b) il 20% per attrezzature per il gioco e lo svago - parco naturale;
- c) il 30% per attrezzature per impianti sportivi e ricreativi coperti e scoperti;
- d) il 20% per attività culturali e sociali;
- e) il 20% per attività direzionali;
- f) il 20% per la residenza

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

**5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica  
 piano particolareggiato di iniziativa privata  
 piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi

**6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 98 - AREA NORMATIVA 27**

(zone urbanistiche D7.1 (G1))

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività sportive	S7
attività ricreative e culturali	S6
esercizio pubblico	C2
opere di infrastrutturazione del territorio	I

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi



## **Art. 99 - AREA NORMATIVA 36**

(zona urbanistica D7.1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

come da piano particolareggiato approvato

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

come da piano particolareggiato approvato

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

come da piano particolareggiato approvato; in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata

### **6. tipi di intervento consentiti**

come da piano particolareggiato approvato

## **Art. 100 - AREA NORMATIVA 42**

(zona urbanistica D7.1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

esercizio pubblico	C2
attività sportive	S7
attività ricreative e culturali	S6
funzioni ricettive, turistiche	T1
attività ludiche a carattere privato	T3

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 101 - AREA NORMATIVA 44**

(zona urbanistica D4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione direzionale	D
tutti gli usi attinenti la funzione residenziale	R
tutti gli usi attinenti la funzione commerciale	C
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio (escluso S10)	S
usi attinenti le funzioni ricettive, turistiche	T1

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Gli usi attinenti la funzione direzionale D non possono eccedere il 25% della S.U. complessiva.

Gli usi attinenti la funzione commerciale C non possono eccedere il 30% della S.U. complessiva e non possono essere previsti in misura inferiore al 10% della S.U. complessiva.

Gli usi attinenti la funzione residenziale R non possono eccedere il 42% della superficie utile complessiva ammessa.

Gli usi attinenti le funzioni di servizio S non possono eccedere 15% della S.U. complessiva.

Gli usi attinenti alle funzioni ricettive e turistiche T1 non possono eccedere il 15% della S.U. complessiva ammessa.

La dotazione di aree destinate a parcheggio può essere ricavata nel sottosuolo e/o sulle coperture delle strutture edilizie ad altezza massima di ml. 4,50

“In relazione a quanto definito dalla delibera di Consiglio Comunale n.11 del 17 marzo 2000 per quanto riguarda gli usi C attinenti alla funzione commerciale, sono ammesse una medio-grande struttura di vendita alimentare e una non alimentare nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e dalla “Conferenza Provinciale dei Servizi per la valutazione delle idoneità delle aree commerciali di rilievo sovracomunale.

La realizzazione della struttura di vendita di prodotti alimentari è subordinata alla riallocazione o conversione di un esercizio medio-piccolo già insediato nella frazione di Monticelli Terme e già destinato alla vendita di prodotti alimentari.”

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

**5. modo di attuazione richiesto**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

**6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 102 - AREA NORMATIVA 52**

(zona urbanistica D14)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Esercizio pubblico	C2
Commercio all'ingrosso (con la limitazione dei soli prodotti agro-alimentari)	C4
Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
Attività di lavorazione e stagionatura prosciutti e salumi	P4
Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole	N3

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

In caso di cessazione dell'attività, la Giunta Comunale su parere della Commissione Edilizia può autorizzare usi analoghi, purchè appartenenti allo stesso raggruppamento di funzione e purchè esenti da esiti nocivi o molesti e fatte salve altre prescrizioni e vincoli.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

### **5. modo di attuazione richiesto**

concessione edilizia diretta conseguente alla definizione del Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.)

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi



## **TITOLO VI°-IL SISTEMA DEL TERRITORIALE RURALE**

Il P.S.C. 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 R.U.E., in conformità con l'individuazione degli ambiti agricoli individuati dal P.S.C. e nel rispetto delle politiche e degli obiettivi che il P.S.C. 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.

La suddivisione in Ambiti operata dal P.S.C. è la seguente:

- territorio rurale periurbano;
- territorio rurale;
- insediamenti nel territorio rurale;
- tessuti della trasformazione nel territorio rurale.

Il R.U.E., attenendosi a detta classificazione specifica gli interventi e le attività attuabili in detti ambiti, perseguendo le finalità e gli obiettivi del P.S.C.



### **1.1. TERRITORIO RURALE PERIURBANO**

Sono individuate come territorio rurale periurbano quelle aree, contermini al territorio urbanizzato nelle quali sono necessarie particolari precauzioni a tutela delle esigenze indotte dalla prossimità dell'insediamento urbano.



## **Art. 103 - ZONA URBANISTICA E9**

Zona a parco/campagna/E9

### **ZONA OMOGENEA E**

#### **1. GENERALITA'**

Consistono in aree a prevalente funzione agricola per le quali, per la loro morfologia e collocazione, nel mantenimento delle attività agronomiche presenti o previste, si considera opportuna la fruizione dei percorsi. Tali aree corrispondono alla zona omogenea E della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

/

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

L'attuazione degli interventi finalizzati alla fruizione dei percorsi privati di uso pubblico è ammessa in accordo con quanto previsto da un Piano integrato di recupero e valorizzazione adottato come strumento programmatico e di coordinamento delle iniziative sia pubbliche che private. Poiché le aree interessate sono e restano di proprietà privata l'utilizzazione e l'organizzazione per la fruizione pubblica dei percorsi dovranno essere convenzionate con i proprietari.

Dovrà essere rivolta particolare attenzione al patrimonio arboreo naturale provvedendo alla sua conservazione e potenziamento.

Sono ammessi modesti interventi di arredo (sosta pedonale, sosta biciclette, raccolta rifiuti, ecc.) finalizzati alla fruizione del sito.

Gli interventi edilizi relativi ai fabbricati esistenti collegati funzionalmente alle zone E9 destinate alle attività agronomiche sono ammessi in relazione alle specifiche prescrizioni ed agli specifici parametri di zona urbanistica in cui sono classificati.

#### **4. AREE NORMATIVE**

/

## **Art. 104 - RISPETTO ALL'ABITATO**

Fonte normativa: R.U.E.

### ***1. Oggetto del vincolo***

Aree individuate nelle tavole P1.1÷P1.11 del R.U.E. a tutela della caratterizzazione e delle potenzialità di sviluppo urbano dei centri

### ***2. Contenuti ed effetti del vincolo***

Non sono consentiti interventi di tipo trasformativo all'interno delle aree sopra indicate ad eccezione di quelle riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio approvate dal comune.

Tuttavia gli edifici e/o complessi esistenti compresi nei perimetri del vincolo di rispetto all'abitato sono sottoposti alle norme specifiche per le zone urbanistiche in cui sono classificati, quindi per gli insediamenti esistenti classificati E2, E5, E6, E7, E8 gli interventi ammessi dovranno essere prioritariamente programmati nell'ambito del complesso edilizio esistente individuato nella cartografia del R.U.E.

In via subordinata in presenza di dimostrata impossibilità di realizzazione degli interventi programmati nell'ambito del complesso edilizio, possono essere ammessi interventi anche esternamente al perimetro dell'area di pertinenza individuata, comunque contenuti entro una distanza di 50,00 ml. dai fabbricati esistenti.

## **1.2. TERRITORIO RURALE**

Il territorio rurale è rappresentato dagli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola che definiscono 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. 105 - ZONA URBANISTICA E1**

Zona agricola per funzioni direttamente connesse con la conduzione del fondo/E1

### **ZONA OMOGENEA E**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alla zona agricola produttiva e corrisponde alla zona omogenea E della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

/

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Le aree agricole la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento di area normativa, non possono essere nuovamente utilizzate a fini edificatori anche nel caso di frazionamento.

Tale vincolo è espressamente indicato, come impegno unilaterale d'obbligo, nei documenti a corredo della richiesta di concessione edilizia.

In tutti i casi in cui sia consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, non è consentito nella medesima unità podereale, anche a seguito di frazionamento, realizzare nuovi edifici abitativi.

#### **4. AREE NORMATIVE**

12

13

14

15

31

32

49

## **Art. 106 - AREA NORMATIVA 12**

(zona urbanistica E1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

abitazione agricola	A1
servizi agricoli	A2
allevamento aziendale	A3
attività ortofloristiche e vivaistiche, orticoltura intensiva e/o protetta	N9

### **2. condizioni limitative**

nel caso di **azienda agricola esistente sprovvista di fabbricati** o di azienda agricola di nuova formazione e per i soli edifici funzionali alla produzione agricola

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

per l'abitazione agricola: S.U. = mq. 0,002 S.A.U. + 80; con un massimo di S.U. pari a mq. 240;

per servizi agricoli + allevamento aziendale: S.U. = 0,020 mq./mq. S.A.U.; con un massimo per allevamento aziendale di: S.U. = 0,007 mq./mq. S.A.U.;

per attività floristiche e vivaistiche: S.U. = 0,60 mq./mq. superficie destinata a tale uso;

per tutti gli edifici: H max = 7,00 ml.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

superficie aziendale minima = mq. 75.000

### **5. modo di attuazione richiesto**

Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (art. 40 Legge Regionale 7 dicembre 1978 n° 47)

Piano di sviluppo e localizzazione

### **6. tipi di intervento consentiti**

Nuova edificazione



## **Art. 107 - AREA NORMATIVA 13**

(zona urbanistica E1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

opere di infrastrutturazione del territorio

I

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

/

## **Art. 108 - AREA NORMATIVA 14**

(zona urbanistica E1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

abitazione agricola	A1
servizi agricoli	A2
allevamento aziendale	A3
attività ortofloristiche e vivaistiche, orticoltura intensiva e/o protetta	N9

### **2. condizioni limitative**

nel caso di azienda agricola esistente **alla data di adozione del presente R.U.E.** provvista di fabbricati che attui interventi conservativi, manutentori, adeguativi o di ampliamento e per i soli edifici funzionali alla produzione agricola

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

per l'abitazione agricola: S.U. = mq. 0,002 S.A.U. + 80; ovvero in alternativa: S.U. = S.U. x 1,20; con un massimo di S.U. pari a mq. 280, fatto salvo il mantenimento di quella esistente se superiore

per allevamento aziendale: S.U. = mq. 0,007 S.A.U.

per servizi agricoli: S.U. = 140% della S.U. esistente al 25.7.1983 data di adozione del 1° P.R.G. ovvero in alternativa:

per servizi agricoli per allevamento aziendale: S.U. = 0,020 mq./mq. S.A.U.

per attività floristiche e vivaistiche: S.U. = 0,60 mq./mq. di superficie destinata a tale attività

per tutti gli edifici: H = altezza preesistente ovvero altezza massima ml. 7,00.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità della nuova funzione

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi conservativi

intervento manutentori

interventi adeguativi

interventi trasformativi di ristrutturazione edilizia, e ampliamento

## **Art. 109 - AREA NORMATIVA 15**

(zona urbanistica E1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

abitazione agricola	A1
servizi agricoli	A2
allevamento aziendale	A3
attività ortofloristiche e vivaistiche, orticoltura intensiva e/o protetta	N9

### **2. condizioni limitative**

nel caso di **azienda agricola esistente alla data di adozione del presente R.U.E. provvista di fabbricati** che attui interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione e per i soli edifici funzionali alla produzione agricola

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

per l'abitazione agricola: S.U. = mq. 0,002 S.A.U. + 80; con un massimo di S.U. pari a mq. 240

per servizi agricoli per allevamento aziendale: S.U. = 0,020 mq./mq. S.A.U.; con un massimo per allevamento aziendale di: S.U. = mq. 0,007 S.A.U.;

I nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio dell'azienda agricola debbono essere ubicati nell'ambito del centro aziendale preesistente, ovvero in luogo funzionalmente connesso e idoneo a consentire eventuali futuri sviluppi;

per attività floristiche e vivaistiche: S.U. = 0,60 mq./mq. superficie destinata a tale uso;

per tutti gli edifici: H max = 7,00 ml.-

Riguardo a quanto definito in seguito alla controdeduzione all'osservazione n.30, prot.8813 del 4 giugno 2002, attinente alla Variante N.6 al P.R.G. previgente adottata con delibera di C.C. n.7 del 27 febbraio 2002, relativamente alla specifica Zona Urbanistica E2 in oggetto è ammessa la realizzazione di ulteriori S.U. residenziali (destinate al personale addetto) in misura non superiore a 170 mq.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Superficie aziendale minima = mq. 20.000.

Non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità della nuova funzione.

Qualora l'azienda risulti priva di fabbricati con destinazione abitativa la loro edificazione sarà ammessa solo in presenza di Superficie Aziendale minima di 50.000 mq.  
Nel caso di interventi edilizi previsti esternamente al perimetro dell'area di pertinenza, questi debbono essere compresi entro la distanza max di 50 m dagli edifici esistenti.

**5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

**6. tipi di intervento consentiti**

demolizione e ricostruzione

ristrutturazione edilizia

nuova edificazione

## **Art. 110 - AREA NORMATIVA 31**

(zona urbanistica E1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

distribuzione di carburanti per autoveicoli C6

### **2. condizioni limitative**

uso ammesso solo se previsto o consentito dalla pianificazione di settore e/o conformemente alla legislazione vigente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare come definiti dalle norme regionali, è suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:

ZONA 1 - Centro Storico (Zone Territoriali Omogenee A):

in queste zone urbanistiche non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti

ZONA 2 - Tessuti insediati prevalentemente residenziali ad alta, media e bassa densità (Zone Territoriali Omogenee B):

in queste zone urbanistiche non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti;

ZONA 3 - Tessuti produttivi (Zone Territoriali Omogenee D):

in queste zone urbanistiche, se sono localizzate esternamente al perimetro di centro abitato, possono essere eventualmente installati nuovi impianti di distribuzione carburanti di tipo "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definiti dalla L.R. con servizi commerciali connessi alla persona e ai veicoli;

ZONA 4 - Zone destinate ad attività di servizio alla mobilità H1-E1:

in queste zone urbanistiche H1 e nelle zone E1 contigue possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti di tipo "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definiti dalla L.R. con servizi commerciali connessi alla persona e ai veicoli.

### **Tipologie**

I nuovi impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche minime della "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definite dalla normativa regionale in materia ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni delle seguenti norme tecniche.

### **Indici urbanistico-edilizi**

(da applicarsi per la realizzazione di nuovi impianti e per la ristrutturazione di quelli esistenti)

Le superfici minime per l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono le seguenti:

	Zona 3	Zona 4
Stazione di servizio	Minimo 1.800 mq.	Minimo 3.000 mq.
Stazione di rifornimento	Minimo 1.500 mq.	Minimo 2.000 mq.

Altezza massima dei fabbricati = ml. 5,00

Uf = 0,05 mq./mq.

Nel calcolo della superficie di impianto sono da computarsi anche le rampe di accelerazione e decelerazione.

#### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Nelle Zone Urbanistiche D, esterne ai centri abitati, è eventualmente consentita la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti con relativi servizi accessori, semprechè siano compresi nei relativi strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata o che la loro realizzazione avvenga contestualmente o successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando la previsione di aree per servizi pubblici nelle quantità previste dalle norme e nel rispetto degli indici urbanistico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi in cui sono localizzati e nel rispetto delle distanze fra impianti di cui alla normativa regionale.

Il perimetro dei sopraddetti impianti può essere ampliato all'interno delle retrostanti Zone agricole per un massimo di ml. 60,00 di profondità misurati dal confine stradale. Le aree agricole comprese all'interno del perimetro del nuovo impianto di distribuzione carburanti, saranno computate ai fini del calcolo delle superfici utili realizzabili secondo gli indici urbanistico-edilizi di cui sopra e nel rispetto delle distanze minime fra gli impianti di cui alla normativa regionale.

Il fronte minimo (intendendo per il fronte la misura risultante dalla somma dei due accessi e dell'aiuola interposta) non potrà essere inferiore a ml. 60,00 per i nuovi impianti così ripartiti: accessi ml. 15,00 cadauno e aiuola ml. 30,00.

Negli impianti esistenti alla data di approvazione delle presenti norme la trasformazione da "chiosco" a "stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" e da "stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" potrà essere effettuata solo ed esclusivamente a condizione che la

superficie minima corrisponda a quella richiesta per i nuovi impianti e nel rispetto degli indici urbanistici e delle prescrizioni di cui sopra.

### **Distanze fra impianti**

Le distanze minime fra impianti stradali pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono quelle fissate dalla Legge Regionale vigente in materia al momento della presentazione della domanda completa come indicato dall'art. 1 del D.L. n° 32/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo fra due impianti e comunque secondo le modalità fissate dalla Legge Regionale.

### **Accessi**

Gli accessi dei nuovi impianti dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Codice della Strada e del D.L. n° 28/5/92 e successive modificazioni ed integrazioni e dal relativo Regolamento Provinciale e Comunale.

### **Scarichi**

Tutti gli scarichi compresi quelli degli impianti di lavaggio degli autoveicoli devono essere autorizzati dall'autorità competente previa acquisizione del parere dell'ARPA e realizzati secondo le norme vigenti.

### **Serbatoi**

Nei nuovi impianti potranno essere installati solo serbatoi interrati a doppia parete, muniti anche di sistema di rilevazione perdite. Negli impianti esistenti quando necessità o sia prevista la sostituzione dei serbatoi, dovranno essere posti in opera solo ed esclusivamente quelli di tipo a doppia parete muniti di sistema di monitoraggio perdite. L'installazione e l'esercizio dei serbatoi deve essere comunque conforme al D.M. n° 346/99 "Regolamento recante norme concernenti i requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati".

### **Parcheggi**

Vedere le relative prescrizioni di cui al successivo Uso C6.

### **Abbattimento di piantagioni**

E' disciplinato in relazione a quanto stabilito nella "Scheda guida all'attuazione n° 2 - Tutela delle alberature". In ogni caso non è consentito l'abbattimento di alberature e/o piantagioni tutelate ai sensi della Legge n° 1497 del 29.06.1939 e dalle Leggi Regionale in materia.

### **Insegne**

Devono essere realizzate in conformità al Codice della Strada ed al D.L. n° 28/5/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Segnaletica**

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e del D.L. n° 28/5/92 e successive modificazioni ed integrazioni. La sopra menzionata segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

### **Attività ammesse**

Nelle aree degli impianti di distribuzione carburanti le attività ammesse sono quelle determinate dal M.I.C.A. e la vendita di generi vari è quella definita anch'essa dal M.I.C.A.

### **Obblighi in caso di smantellamento e rimozione**

Nel caso di smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione carburanti sia pubblico che privato, deve essere richiesta apposita autorizzazione edilizia allo smantellamento.

L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione devono prevedere:

- 1) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- 2) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del R.U.E.;
- 3) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- 4) l'eventuale bonifica del suolo nel caso in cui siano verificati episodi anche pregressi di inquinamento, da accordarsi con l'ARPA.

Le comunicazioni di inizio e fine lavori di smantellamento dovranno essere fatte oltreché dall'Ufficio autorizzazioni edilizie, all'Ufficio impianti carburanti ed all'ARPA onde consentire i dovuti controlli di competenze.

### **Prescrizioni per gli impianti di distribuzione ad uso privato**

L'installazione di impianti di distribuzione ad uso privato è soggetta alla stessa normativa di quelli ad uso pubblico come disposto dall'art. 3 punto 10 del D.L. n° 32/98.

### **Altre disposizioni in materia**

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa, valgono le norme statali e regionali vigenti in materia.



Per gli impianti esistenti sono consentiti interventi di sistemazione del suolo e di edificazione in precario delle opere strettamente necessarie alla conduzione dell'attività; nuovi impianti non possono essere consentiti in luoghi antistanti o comunque percettivamente connessi con edifici o complessi di valore monumentale ovvero con edifici o complessi di valore storico, tipologico e ambientale o edifici tutelati ai sensi della L. n° 1089/1939.

***5. modo di attuazione richiesto***

attuazione edilizia diretta

***6. tipi di intervento consentiti***

tutti gli interventi

## **Art. 111 - AREA NORMATIVA 32**

(zona urbanistica E1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività di allevamento svolta in forma associata;  
attività di conservazione, trasformazione, distribuzione  
di prodotti agricoli svolta in forma associata o aziendale A4

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano di sviluppo e localizzazione  
piano di sviluppo aziendale o interaziendale

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 112 - AREA NORMATIVA 49**

(zona urbanistica E1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

Attività che per ragioni di sicurezza e salubrità sono incompatibili con il tessuto urbanizzato P6

### **2. condizioni limitative**

Il riconoscimento e la localizzazione delle attività produttive P6 sono rimessi esclusivamente alla pronuncia del Consiglio Comunale, sentiti i pareri degli Enti competenti in materia igienico-sanitaria

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri:

U.T. = mq./mq. 0,45

H max = ml. 8,00

VI = ml./ml. 0,5

S2 = mq./mq. S.U. = 0,1

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

E' prescritta la realizzazione di un'area a verde privato alberato pari al 10% della Sf, da localizzare sul fronte stradale. Inoltre dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo

- distanza minima dai confini = ml. 10,00
- distanza minima dai confini per gli edifici e gli impianti che costituiscono fonte di pericolo = ml. 20,00
- distanza minima dalle strade = come indicato nello specifico elaborato cartografico in scala 1:5.000

### **5. modo di attuazione richiesto**

Intervento edilizio diretto previo pronunciamento del Consiglio Comunale di cui alle condizioni limitative

### **6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

### **1.3. INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO RURALE**

In relazione alla rappresentazione ed alla disciplina degli elementi edilizi insediati nel territorio agricolo definita dal P.R.G. previgente, di seguito si assume nella disciplina del R.U.E. la normativa previgente relativa agli insediamenti connessi e non connessi alle attività agricole esistenti nel territorio  
Rurale.



## **Art. 113 - ZONA URBANISTICA E2**

Zona agricola per funzioni non direttamente connesse con la conduzione del fondo/E2

### **ZONA OMOGENEA E**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde alle aree in cui sono esistenti e/o consentiti insediamenti di attività connesse con la produzione agricola, ma non direttamente legate ad una specifica azienda agricola e corrisponde alla zona omogenea E della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

/

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Gli interventi ammessi dovranno essere prioritariamente programmati nelle aree di pertinenza relative agli edifici esistenti, individuate nella cartografia del R.U.E.

In via subordinata, in presenza di dimostrata impossibilità di realizzazione degli interventi programmati nell'ambito delle aree di pertinenza di cui sopra, possono essere ammessi interventi anche esternamente al perimetro dell'area di pertinenza stessa, comunque contenuti entro una distanza di 50 ml. dai fabbricati esistenti.

In tutti i casi in cui sia consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, non è consentito nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamento, realizzare nuovi edifici abitativi.

#### **4. AREE NORMATIVE**

13

14

15

16

17

18

## **Art. 114 - ZONA URBANISTICA E5**

Area di pertinenza di edifici e complessi rurali legati alle attività agricole/E5

### **ZONA OMOGENEA E**

#### **1. GENERALITA'**

Sono individuati gli edifici agricoli ed i centri aziendali assoggettati alla disciplina per le zone agricole. Tali aree corrispondono alla zona omogenea E della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

/

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

Gli interventi ammessi dovranno essere prioritariamente programmati nelle aree di pertinenza relative agli edifici esistenti, individuate nella cartografia del R.U.E.

In via subordinata, in presenza di dimostrata impossibilità di realizzazione degli interventi programmati nell'ambito delle aree di pertinenza di cui sopra, possono essere ammessi interventi anche esternamente al perimetro dell'area di pertinenza stessa, comunque contenuti entro una distanza di 50 ml. dai fabbricati esistenti.

In tutti i casi in cui sia consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, non è consentito nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamento, realizzare nuovi edifici abitativi.

Per quanto attiene agli interventi edilizi relativi a fabbricati sottoposti a vincolo conservativo (evidenziato con specifica rappresentazione aerea) compresi nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo, si applica quanto stabilito ai successivi art.181 e 182.

Per quanto riguarda gli elementi edilizi presenti nelle Zone Urbanistiche E5 per i quali si sia provveduto alla variazione catastale di mutamento di destinazione dall'uso agricolo ad altro uso entro la data di approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 27 della trasformazione del PRG previgente nel PSC – RUE – POC, ovvero 22 aprile 2004, si applicano i parametri, le prescrizioni ed i vincoli di zona relativi alla Zona Urbanistica E6 di cui al successivo art.115.

**4. AREE NORMATIVE**

14

15

20

21



## **ART. 115 - ZONA URBANISTICA E6**

Area di pertinenza di edifici e complessi rurali non più destinati alle attività agricole/E6

### **ZONA OMOGENEA E**

#### **1. GENERALITA'**

Identifica gli edifici e complessi, con relative aree di pertinenza, non più destinati e presumibilmente non più destinabili all'esercizio dell'attività agricola. Tali aree corrispondono alla zona omogenea E della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

VL = ml./ml. 0,5 o quella preesistente se inferiore

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

La domanda di concessione edilizia finalizzata al recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali deve essere corredata da documentazione atta a dimostrare la consistenza della medesima unità poderale, nonché da atto sottoscritto dalle proprietà interessate con il quale le stesse riconoscono l'impossibilità a realizzare nuovi edifici abitativi anche a seguito di frazionamento. Tale atto dovrà essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

E' richiesto un progetto unitario di intervento esteso a tutta l'area individuata dalla grafia che nelle tavole del R.U.E. perimetra la zona, comprendente aree coperte e scoperte che siano di proprietà del soggetto interessato oppure di altre proprietà.

Il progetto di intervento unitario consiste in un documento di analisi dello stato di fatto che si pone l'obiettivo di individuare le linee di indirizzo necessarie per la corretta progettazione sul fabbricato oggetto d'intervento.

L'analisi dovrà riguardare principalmente gli elementi che caratterizzano i fabbricati quali altezze delle linee di gronda, manti di copertura dei tetti, materiali per i tamponamenti e rivestimenti, tinteggiature, pluviali, infissi, comignoli, scale esterne, recinzioni e/o cancellate, sistemazione delle aree di pertinenza, ecc.

Nel caso di compresenza di 2 o più unità immobiliari il progetto unitario di intervento può essere esteso alle aree coperte e scoperte relative alla singola unità immobiliare.

Sulle parti edilizie che sulla base delle analisi dello schema progettuale saranno riconosciute di valore ambientale e tali da consentirne il recupero funzionale si opererà con i criteri del risanamento conservativo; è ammessa la ristrutturazione per le parti in pessime condizioni statiche.

Per quanto attiene agli interventi edilizi relativi a fabbricati sottoposti a vincolo conservativo (evidenziato con specifica rappresentazione aerea) compresi nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo, si applica quanto stabilito ai successivi art. 26 e 27.

Per gli edifici minori quali bassi servizi, superfetazioni, strutture precarie che presentino aspetti di degrado e/o siano incongrui rispetto al valore ambientale d'insieme dovranno essere previsti, nello schema progettuale, interventi di demolizione senza ricostruzione o con eventuale ricostruzione, nel caso siano legittimati da precedenti concessioni, in forma possibilmente accorpata e con materiali consoni secondo logiche di riordino e risanamento delle pertinenze ambientali dell'edificio o complesso vincolato.

Singoli elementi di interesse documentario o in ogni caso facenti parte del valore ambientale d'insieme, quali quelli successivamente elencati, dovranno essere evidenziati nelle analisi dello schema progettuale e per essi si dovranno prevedere operazioni di conservazione e valorizzazione:

- . portali o volte di accesso a complessi a corte, pilastri in pietra di accesso a ville;
- . componenti edilizie tipiche dell'insediamento rurale quali porticati isolati o annessi a rustici, forni, pozzi;
- . piccoli manufatti con precipua funzione di memoria storica della devozione religiosa quali maestà, edicole, cappelle;
- . singoli elementi, anche se inseriti in contesti privi di significato storico ambientale, quali relitti di elementi architettonici, particolari in rilievo, iscrizioni, fregi, conci datati, nicchie votive.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

Le eventuali aree poste in zona E, esterne alla zona E6, contenute entro una distanza di 30 ml dai fabbricati esistenti, possono essere adibite ad aree pertinenziali. Per aree pertinenziali si intendono aree libere da edifici, utilizzabili a supporto degli usi previsti dalle aree normative oltre indicate. A titolo esemplificativo si elencano le principali attività o manufatti ritenuti pertinenziali: giardino, orto, cortile, pavimentazioni, piscine sia interrato che fuori terra,

Gli interventi ammessi dovranno essere programmati nelle aree di pertinenza relative agli edifici esistenti, individuate nella cartografia del R.U.E. Nel caso in cui sia ammessa la demolizione e ricostruzione fuori dal sedime esistente, l'eventuale nuova costruzione, può sporgere rispetto alle aree individuate nella cartografia, su zone E1 ed E2, per non oltre 5 ml.

Non sono ammessi ampliamenti per gli edifici soggetti ad interventi conservativi secondo le norme specifiche del R.U.E.

In tutti i casi in cui sia consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, non è consentito nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamento, realizzare nuovi edifici abitativi.

#### **4. AREE NORMATIVE**

14

15

21

22

23

## **ART. 116 - ZONA URBANISTICA E7**

Area di pertinenza di edifici abitativi esistenti non collegati alle attività agricole/E7

### **ZONA OMOGENEA E**

#### **1. GENERALITA'**

Sono individuati i fabbricati residenziali esistenti nelle zone rurali non collegati alle attività agricole sia originariamente all'impianto, sia per avvenuta variazione d'uso. Tali aree corrispondono alla zona omogenea E della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

H max = ml. 8, ovvero quella esistente se superiore

VL = ml./ml. 0,50

S.U. max = 140% della S.U. esistente alla data di adozione del presente R.U.E., fino a +90 mq. o quanto previsto nelle relative aree normative

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

Le eventuali aree poste in zona E, esterne alla zona E7, contenute entro una distanza di 30 ml dai fabbricati esistenti, possono essere adibite ad aree pertinenziali. Per aree pertinenziali si intendono aree libere da edifici, utilizzabili a supporto degli usi previsti dalle aree normative oltre indicate. A titolo esemplificativo si elencano le principali attività o manufatti ritenuti pertinenziali: giardino, orto, cortile, pavimentazioni, piscine sia interrate che fuori terra.

Gli interventi ammessi dovranno essere programmati nelle aree di pertinenza relative agli edifici esistenti, individuate nella cartografia del R.U.E.

In tutti i casi in cui sia consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, non è consentito nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamento, realizzare nuovi edifici abitativi.

#### **4. AREE NORMATIVE**

23

24

25

26

37

## **Art. 117 - ZONA URBANISTICA E8**

Area di pertinenza di edifici adibiti ad attività produttive artigianali, commerciali, di deposito/E8

### **ZONA OMOGENEA E**

#### **1. GENERALITA'**

Identifica gli edifici esistenti nel rurale e le relative pertinenze, totalmente o prevalentemente adibiti ad attività artigianali, commerciali o turistico ricettive ritenute compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e con la tipologia dei fabbricati in cui sono insediate. Tali aree corrispondono alla zona omogenea E della L.R. 47/78 e s.m.

#### **2. PARAMETRI**

S.U. max = mq. 130% di S.U. esistente fino a +70 mq.

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

Gli interventi ammessi dovranno essere prioritariamente programmati nelle aree di pertinenza relative agli edifici esistenti, individuate nella cartografia del R.U.E.

In tutti i casi in cui sia consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, non è consentito nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamento, realizzare nuovi edifici abitativi.

In via subordinata, in presenza di dimostrata impossibilità di realizzazione degli interventi programmati nell'ambito delle aree di pertinenza di cui sopra, possono essere ammessi interventi anche esternamente al perimetro dell'area di pertinenza stessa, comunque contenuti entro una distanza di 50 ml. dai fabbricati esistenti.

#### **4. AREE NORMATIVE**

10

## **Art. 118 - ZONA URBANISTICA E10**

Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato in territorio extraurbano /E10

### **ZONA OMOGENEA E**

#### **1. GENERALITA'**

Corrisponde a zone prevalentemente residenziali a bassa densità edilizia, talora con edilizia di pregevole fattura o di interesse storico tipologico, con presenza di verde arboreo privato di consistenza significativa e ad aree non edificate in cui si intende consentire la funzione di verde privato o condominiale e corrisponde alla zona omogenea B della L.R. 47/78 e s.m. Obiettivo principale del R.U.E. è la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione vegetazionale esistente, con possibilità di contenuti adeguamenti degli edifici esistenti

#### **2. PARAMETRI**

VL = ml./ml. 0,50

S.U. max = 130% della S.U. preesistente alla data di adozione del P.R.G. previgente fino ad un massimo di 110 mq., aumentabile a 140 mq. in caso di recupero degli accessori

#### **3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

La richiesta di concessione per interventi edilizi dovrà essere corredata dal rilievo del verde esistente e da un progetto di sistemazione secondo le specifiche dettate dal Regolamento Edilizio.

La superficie utile in incremento dovrà essere ricavata prioritariamente entro i volumi esistenti in carenza dei quali potrà essere realizzata con ampliamento planivolumetrico non superiore a 70 mq. di S.U.; per edifici con S.U. attuale non superiore a 100 mq. è consentito un incremento massimo di 30,00 mq. di S.U.

Eventuali edifici accessori esistenti nel lotto potranno essere recuperati all'uso residenziale, attraverso operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. In tal caso non è consentito alcun ampliamento degli edifici esistenti.

Edifici esistenti, non sottoposti a vincolo conservativo la cui demolizione, sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia, non risulti pregiudizievole per l'assetto organizzativo del complesso edificato, potranno essere sottoposti ad interventi di demolizione ed il recupero delle superfici potrà avvenire anche nell'ambito di altri corpi di fabbrica compresi nella medesima zona B4 e/o di loro ampliamento, se ammessi.

Non sono ammessi ampliamenti per edifici soggetti a interventi conservativi secondo le norme specifiche del R.U.E.

Per la zona E10 identificata nell'elaborato Tav. R.U.E. 1.7 nel rapporto 1:5000 con specifica simbologia (A), evidenziata in colore rosso, è riconosciuta una Superficie Utile esistente di 300 mq. (Prescrizione approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 16 novembre 2001).

#### **4. AREE NORMATIVE**

- 1
- 2
- 3
- 5



## **Art. 119 - AREA NORMATIVA 1**

(zona urbanistica E10)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

residenza	R1
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
intermediazione monetaria e finanziaria	D1
attività professionali e imprenditoriali	D2

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Nel caso di nuova edificazione e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 70% per ogni unità edilizia, originariamente oggetto di concessione unitaria; rapporti inferiori possono essere consentiti dal Sindaco, sentito il parere della Commissione comunale per il Commercio, che dovrà esprimersi, per quanto di propria competenza, sulla congruenza con il Piano commerciale.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

La superficie minima di intervento negli interventi di nuova costruzione è di mq. 500.

Nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso di parti di edifici appartenenti a più proprietari si richiede la disponibilità formalmente espressa dalla maggioranza dei proprietari.

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi.

## **Art. 120 - AREA NORMATIVA 2**

(zona urbanistica E10)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione abitativa	R
tutti gli usi attinenti la funzione commerciale	C
tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	D
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S
tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica	T

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi se esistenti alla data di adozione del presente R.U.E.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi  
interventi manutentori  
interventi adeguativi.

## **Art. 121 - AREA NORMATIVA 3**

(zona urbanistica E10)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione abitativa	R
tutti gli usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	D
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S
tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica	T

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi nel caso di mutamento d'uso da funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, da funzioni di servizio, da funzione ricettive, turistiche, ludiche.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

### **6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

interventi manutentori

interventi trasformativi (cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia).

## **Art. 122 - AREA NORMATIVA 5**

(zona urbanistica E10)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

intermediazione monetaria e finanziaria	D1
attività professionali e imprenditoriali	D2
organizzazioni associative	S4
organizzazione del culto religioso	S5
attività ricreative e culturali	S6
alberghi	T1
esercizio pubblico	C2

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente, limitatamente agli edifici di interesse storico tipologico ambientale.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi manutentori

interventi conservativi

interventi trasformativi (solo cambio di destinazione d'uso).

## **Art. 123 - AREA NORMATIVA 10**

(zona urbanistica E8)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

usi in atto U

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in caso di cessazione dell'attività, il Sindaco su parere della commissione edilizia può autorizzare usi analoghi, purchè appartenenti allo stesso raggruppamento di funzione e purchè esenti da esiti nocivi o molesti e a fatte salve altre prescrizioni e vincoli

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 124 - AREA NORMATIVA 13**

(zona urbanistica E2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

opere di infrastrutturazione del territorio

I

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

/

## **Art. 125 - AREA NORMATIVA 14**

(zone urbanistiche E2, E5, E6)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

abitazione agricola	A1
servizi agricoli	A2
allevamento aziendale	A3
attività ortofloristiche e vivaistiche, orticoltura intensiva e/o protetta	N9

### **2. condizioni limitative**

nel caso di azienda agricola esistente **alla data di adozione del presente R.U.E.** provvista di fabbricati che attui interventi conservativi, manutentori, adeguativi o di ampliamento e per i soli edifici funzionali alla produzione agricola

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

per l'abitazione agricola: S.U. = mq. 0,002 S.A.U. + 80; ovvero in alternativa: S.U. = S.U. x 1,20; con un massimo di S.U. pari a mq. 280, fatto salvo il mantenimento di quella esistente se superiore

per allevamento aziendale: S.U. = mq. 0,007 S.A.U.

per servizi agricoli: S.U. = 140% della S.U. esistente al 25.7.1983 data di adozione del 1° P.R.G. ovvero in alternativa:

per servizi agricoli per allevamento aziendale: S.U. = 0,020 mq./mq. S.A.U.

per attività floristiche e vivaistiche: S.U. = 0,60 mq./mq. di superficie destinata a tale attività

per tutti gli edifici: H = altezza preesistente ovvero altezza massima ml. 7,00.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità della nuova funzione

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi conservativi

intervento manutentori

interventi adeguativi

interventi trasformativi di ristrutturazione edilizia, e ampliamento

## **Art. 126 - AREA NORMATIVA 15**

(zone urbanistiche E2, E5, E6)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

abitazione agricola	A1
servizi agricoli	A2
allevamento aziendale	A3
attività ortofloristiche e vivaistiche, orticoltura intensiva e/o protetta	N9

### **2. condizioni limitative**

nel caso di **azienda agricola esistente alla data di adozione del presente R.U.E. provvista di fabbricati** che attui interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione e per i soli edifici funzionali alla produzione agricola

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

per l'abitazione agricola: S.U. = mq. 0,002 S.A.U. + 80; con un massimo di S.U. pari a mq. 240

per servizi agricoli per allevamento aziendale: S.U. = 0,020 mq./mq. S.A.U.; con un massimo per allevamento aziendale di: S.U. = mq. 0,007 S.A.U.;

I nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio dell'azienda agricola debbono essere ubicati nell'ambito del centro aziendale preesistente, ovvero in luogo funzionalmente connesso e idoneo a consentire eventuali futuri sviluppi;

per attività floristiche e vivaistiche: S.U. = 0,60 mq./mq. superficie destinata a tale uso;

per tutti gli edifici: H max = 7,00 ml

Riguardo a quanto definito in seguito alla controdeduzione all'osservazione n.30, prot.8813 del 4 giugno 2002, attinente alla Variante N.6 al P.R.G. previgente adottata con delibera di C.C. n.7 del 27 febbraio 2002, relativamente alla specifica Zona Urbanistica E2 in oggetto è ammessa la realizzazione di ulteriori S.U. residenziali (destinate al personale addetto) in misura non superiore a 170 mq.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Superficie aziendale minima = mq. 20.000.

Non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità della nuova funzione.



Qualora l'azienda risulti priva di fabbricati con destinazione abitativa la loro edificazione sarà ammessa solo in presenza di Superficie Aziendale minima di 50.000 mq.

Nel caso di interventi edilizi previsti esternamente al perimetro dell'area di pertinenza, questi debbono essere compresi entro la distanza max di 50 m dagli edifici esistenti.

**5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

**6. tipi di intervento consentiti**

demolizione e ricostruzione

ristrutturazione edilizia

nuova edificazione

## **Art. 127 - AREA NORMATIVA 16**

(zona urbanistica E2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole N3

attività di riparazione di macchine agricole N5  
allevamento industriale non suinicolo N1

attività di allevamento svolta in forma associata; attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolta in forma associata o aziendale A4

attività ortofloristiche e vivaistiche, orticoltura intensiva e/o protetta N9

### **2. condizioni limitative**

nel caso di insediamento di nuove aziende

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano di sviluppo e localizzazione

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 128 - AREA NORMATIVA 17**

(zona urbanistica E2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole N3

attività di riparazione di macchine agricole N5  
allevamento industriale non suinicolo N1

attività di allevamento svolta in forma associata; attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolta in forma associata o aziendale A4

attività ortofloristiche e vivaistiche, orticoltura intensiva e/o protetta N9

### **2. condizioni limitative**

nel caso di aziende esistenti

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 129 - AREA NORMATIVA 18**

(zona urbanistica E2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

allevamento suinicolo

N2

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi se esistenti alla data di adozione del R.U.E.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

per le aree oggetto dell'osservazione 30 sono ammessi interventi trasformativi di ampliamento nei limiti delle leggi nazionali e regionali e comunque in misura non superiore al 130% (cioè incremento del 30%) della S.U. preesistente.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi conservativi

interventi manutentori

interventi adeguativi

interventi trasformativi

## **Art. 130 - AREA NORMATIVA 20**

(zona urbanistica E5)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

residenza

R1

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi se esistenti alla data di adozione del R.U.E.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi conservativi

interventi manutentori

interventi adeguativi

interventi trasformativi (solo ristrutturazione edilizia)

## **Art. 131 - AREA NORMATIVA 21**

(zone urbanistiche E5, E6)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività di lavorazione agricola per conto terzi N4

attività agrituristiche N7

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

E' consentita una S.U. abitativa max = 150% della S.U. abitativa esistente alla data di adozione del P.R.G. previgente. L'incremento di S.U. consentito dovrà essere ricavato prioritariamente all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione abitativa; in tipologie a corpi separati la quota di S.U. in incremento potrà essere ricavata mediante trasformazione dei rustici.

Gli edifici e i corpi edilizi presenti nell'area che non possono essere convertiti ad uso residenziale, se risultanti in buono stato di conservazione, potranno essere mantenuti ed adibiti a servizi accessori. Bassi servizi e precari dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi conservativi

interventi manutentori

interventi adeguativi

interventi trasformativi (solo ristrutturazione edilizia e ampliamento)

## **Art. 132 - AREA NORMATIVA 22**

(zona urbanistica E6)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione abitativa	R
tutti gli usi attinenti la funzione commerciale (escluso l'uso C6)	C
tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica	T
usi attinenti la funzione direzionale	D2
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio (escluso l'uso S10)	S

### **2. condizioni limitative**

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso preesistente.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

E' consentita una S.U. max destinata agli usi R definita in relazione alla superficie complessiva preesistente, riferita alle singole proprietà, alla data di adozione del P.R.G. previgente (10 novembre 1994) in relazione alla sommatoria dei seguenti rapporti:

- 1) Superficie complessiva preesistente fino a 500 mq. = usi R nella misura massima del 60% della superficie complessiva preesistente, fino ad un massimo di due alloggi;
- 2) Superficie complessiva preesistente compresa fra 500 mq. e 750 mq. = usi R nella misura massima del 40% della superficie complessiva preesistente, fino ad un massimo di quattro alloggi;
- 3) Superficie complessiva preesistente superiore a 750 mq. = usi R nella misura massima del 30% della superficie complessiva preesistente e in ogni caso fino a 500 mq, fino ad un massimo di sei alloggi.

Le S.U. destinate agli usi R dovranno essere prioritariamente ricavate all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione abitativa; in tipologie a corpi separati la quota di S.U. in incremento potrà essere ricavata mediante trasformazione dei rustici.

Gli edifici e i corpi edilizi presenti nell'area che non sono o non possono essere convertiti ad uso residenziale R, potranno essere destinati, senza incremento di superficie utile rispetto alle superfici preesistenti, agli altri usi di cui al precedente comma 1.

Bassi servizi e precari, previo parere della commissione edilizia, dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata. A tale fine le aree scoperte di pertinenza non potranno essere impermeabilizzate in misura superiore al loro 25%.

In relazione a qualunque intervento edilizio, dovranno essere raggiunti i seguenti obiettivi fondamentali:

- il mantenimento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente (con eventuale incremento della dotazione arborea e arbustiva) e la tutela ed il miglioramento della permeabilità dei suoli.

H max = ml. 8,50 o quella esistente, se superiore.

Sono ammessi locali di servizio interrati e nelle aree di pertinenza sono ammessi modesti rimodellamenti del terreno nella misura di  $\pm$  m.0,70 dal piano di campagna originario.

#### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

#### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

#### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi conservativi

interventi manutentori

interventi adeguativi

interventi trasformativi



## **Art. 133 - AREA NORMATIVA 23**

(zone urbanistiche E6, E7)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	N6
ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola	A5

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Negli interventi trasformativi le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti la destinazione d'uso prevista.

L'altezza massima dei nuovi volumi non può superare i 3,5 ml.

Sono esclusi volumi precari e prefabbricati

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

L'intervento deve essere prioritariamente rivolto al recupero di eventuali fabbricati esistenti; in subordine, solo qualora non vi siano spazi sufficienti o idonei all'interno dei fabbricati esistenti, sono ammessi l'ampliamento o la nuova costruzione, per una quota non superiore al 50% della superficie coperta consentita destinata agli usi qui previsti.

La costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo in prossimità di fabbricati abitativi esistenti.

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 134 - AREA NORMATIVA 24**

(zona urbanistica E7)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica T

### **2. condizioni limitative**

limitatamente agli edifici o complessi individuati dal "Progetto integrato di recupero e valorizzazione" e secondo le destinazioni da questo assegnate

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

progetto integrato di recupero o valorizzazione

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi conservativi

interventi manutentori

interventi adeguativi

interventi trasformativi (solo ristrutturazione edilizia)

## **Art. 135 - AREA NORMATIVA 25**

(zona urbanistica E7)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione abitativa	R1
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

l'incremento di S.U. consentito dovrà essere prioritariamente ricavato all'interno delle volumetrie esistenti e solo in carenza di spazi idonei potrà essere realizzato con ampliamento volumetrico, in ogni caso nell'ambito di ciascun complesso edilizio classificato è ammessa una superficie utile residenziale (esistente + ampliamento) non superiore a 240 mq.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi conservativi

interventi manutentori

interventi adeguativi

interventi trasformativi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e cambio d'uso

## **Art. 136 - AREA NORMATIVA 26**

(zona urbanistica E7)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

tutti gli usi attinenti la funzione commerciale C

tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica T

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi se esistenti alla data di adozione del R.U.E.

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

l'incremento di S.U. consentito dovrà essere prioritariamente ricavato all'interno delle volumetrie esistenti e solo in carenza di spazi idonei potrà essere realizzato con ampliamento volumetrico

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi conservativi

interventi manutentori

interventi adeguativi

interventi trasformativi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento

## **Art. 137 - AREA NORMATIVA 37**

(zona urbanistica E7)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

ostelli ed altre forme di ricettività per il turismo itinerante	T2
attività sportive	S7

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

è consentita una S.U. abitativa per il personale di sorveglianza nella misura di un alloggio con S.U. max 150 mq.

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 138 - VINCOLO POSTO PER LA MITIGAZIONE DI IMPATTO VISIVO NEGATIVO GENERATO DA ELEMENTI ISOLATI E/O DA STRUTTURE EDILIZIE**

Fonte normativa: R.U.E.

### **1. Oggetto del vincolo**

Porzioni di territorio individuate nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 - Zonizzazione del Territorio, nel rapporto 1:5.000 corrispondenti a fasce di protezione del paesaggio urbano ed agrario.

### **2. Contenuti del vincolo**

L'attuazione delle opere di mitigazione è a carico della proprietà degli elementi che generano impatto visivo negativo e la localizzazione grafica del vincolo nelle tavole del R.U.E. è da intendersi come indicazione del fronte generatore di impatto visivo e non tanto come localizzazione specifica dell'opera di mitigazione.

Pertanto in accordo con le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, privati richiedenti concessione edilizia, dovranno realizzare efficaci barriere visive con elementi arborei di altezza all'impianto non inferiore a m 4 e, se necessario, anche in doppio filare sfalsato da individuare tra le specie arboree consigliate, di cui alla Scheda di Guida all'attuazione n° 2, e/o siepi arbustive a rapido accrescimento di altezza, all'impianto, non inferiore a m 1,50.

L'obbligo di impianto è ritenuto soddisfatto dopo l'avvenuto attecchimento degli elementi posti a dimora e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri di cui al punto precedente.



#### **1.4. TESSUTI DELLA TRASFORMAZIONE NEL TERRITORIO RURALE**

In relazione alla rappresentazione ed alla disciplina volta alla trasformazione di specifici elementi edilizi insediati nel territorio agricolo ed alla localizzazione delle zone destinate alle attività estrattive definita dal P.R.G. previgente, di seguito si assume nella disciplina del R.U.E. la normativa previgente relativa.





**Art. 139 - ZONA URBANISTICA D13**

Zona per le attività estrattive (P.A.E.) /D13

**ZONA OMOGENEA D**

**1. GENERALITA'**

Sono le zone destinate alle attività estrattive e di lavorazione dei materiali litoidi e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

/

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Per le previsioni attuative si rimanda ai contenuti del P.A.E. vigente.

**4. AREE NORMATIVE**

/



## **TITOLO VII°-DOTAZIONI TERRITORIALI**

Il P.S.C. 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 della mobilità;
- il sistema delle reti ed impianti tecnologici;
- il sistema delle attrezzature e gli spazi collettivi di livello territoriale;
- il sistema delle attrezzature e gli spazi collettivi di livello insediativo.

### **1.1 Il sistema della mobilità**

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

Comprende le sedi stradali e le relative fasce di rispetto all'interno delle quali sarà realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extra urbano circostante. In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle infrastrutture esistenti e l'attrezzatura del territorio.

La disciplina del R.U.E. assume il testo normativo del P.R.G. previgente, di seguito evidenziato.



**Art. 140 - ZONA URBANISTICA H1**

Zona per la mobilità/H1

**ZONA OMOGENEA H**

**1. GENERALITA'**

Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture per la mobilità.

L'indicazione grafica delle infrastrutture di progetto ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

Le fasce di rispetto per le strade vicinali F2 non sono delimitate negli elaborati cartografici del R.U.E., per tali strade le fasce di rispetto sono comunque definite normativamente alla scheda guida n° 7 - zone per la mobilità/H1. Le fasce di rispetto stradale delimitate nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 - Zonizzazione del Territorio, nel rapporto 1:5.000, hanno comunque valore ricognitivo, pertanto in fase attuativa esse saranno precisamente delimitate sulla base delle disposizioni del Codice della Strada.

**2. PARAMETRI**

/

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Come da allegata "Scheda guida alla attuazione n.7".

**4. AREE NORMATIVE**

31

## **Art. 141 - AREA NORMATIVA 31**

(zona urbanistica H1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

distribuzione di carburanti per autoveicoli C6

### **2. condizioni limitative**

uso ammesso solo se previsto o consentito dalla pianificazione di settore e/o conformemente alla legislazione vigente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare come definiti dalle norme regionali, è suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:

ZONA 1 - Centro Storico (Zone Territoriali Omogenee A):

in queste zone urbanistiche non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti

ZONA 2 - Tessuti insediati prevalentemente residenziali ad alta, media e bassa densità (Zone Territoriali Omogenee B):

in queste zone urbanistiche non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti;

ZONA 3 - Tessuti produttivi (Zone Territoriali Omogenee D):

in queste zone urbanistiche, se sono localizzate esternamente al perimetro di centro abitato, possono essere eventualmente installati nuovi impianti di distribuzione carburanti di tipo "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definiti dalla L.R. con servizi commerciali connessi alla persona e ai veicoli;

ZONA 4 - Zone destinate ad attività di servizio alla mobilità H1-E1:

in queste zone urbanistiche H1 e nelle zone E1 contigue possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti di tipo "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definiti dalla L.R. con servizi commerciali connessi alla persona e ai veicoli.

### **Tipologie**

I nuovi impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche minime della "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definite dalla normativa regionale in materia ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni delle seguenti norme tecniche.

### **Indici urbanistico-edilizi**

(da applicarsi per la realizzazione di nuovi impianti e per la ristrutturazione di quelli esistenti)

Le superfici minime per l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono le seguenti:

	Zona 3	Zona 4
Stazione di servizio	Minimo 1.800 mq.	Minimo 3.000 mq.
Stazione di rifornimento	Minimo 1.500 mq.	Minimo 2.000 mq.

Altezza massima dei fabbricati = ml. 5,00

Uf = 0,05 mq./mq.

Nel calcolo della superficie di impianto sono da computarsi anche le rampe di accelerazione e decelerazione.

#### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Nelle Zone Urbanistiche D, esterne ai centri abitati, è eventualmente consentita la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti con relativi servizi accessori, semprechè siano compresi nei relativi strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata o che la loro realizzazione avvenga contestualmente o successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando la previsione di aree per servizi pubblici nelle quantità previste dalle norme e nel rispetto degli indici urbanistico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi in cui sono localizzati e nel rispetto delle distanze fra impianti di cui alla normativa regionale.

Il perimetro dei sopraddetti impianti può essere ampliato all'interno delle retrostanti Zone agricole per un massimo di ml. 60,00 di profondità misurati dal confine stradale. Le aree agricole comprese all'interno del perimetro del nuovo impianto di distribuzione carburanti, saranno computate ai fini del calcolo delle superfici utili realizzabili secondo gli indici urbanistico-edilizi di cui sopra e nel rispetto delle distanze minime fra gli impianti di cui alla normativa regionale.

Il fronte minimo (intendendo per il fronte la misura risultante dalla somma dei due accessi e dell'aiuola interposta) non potrà essere inferiore a ml. 60,00 per i nuovi impianti così ripartiti: accessi ml. 15,00 cadauno e aiuola ml. 30,00.

Negli impianti esistenti alla data di approvazione delle presenti norme la trasformazione da "chiosco" a "stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" e da "stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" potrà essere effettuata solo ed esclusivamente a condizione che la



superficie minima corrisponda a quella richiesta per i nuovi impianti e nel rispetto degli indici urbanistici e delle prescrizioni di cui sopra.

### **Distanze fra impianti**

Le distanze minime fra impianti stradali pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono quelle fissate dalla Legge Regionale vigente in materia al momento della presentazione della domanda completa come indicato dall'art. 1 del D.L. n° 32/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo fra due impianti e comunque secondo le modalità fissate dalla Legge Regionale.

### **Accessi**

Gli accessi dei nuovi impianti dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Codice della Strada e del D.L. n° 28/5/92 e successive modificazioni ed integrazioni e dal relativo Regolamento Provinciale e Comunale.

### **Scarichi**

Tutti gli scarichi compresi quelli degli impianti di lavaggio degli autoveicoli devono essere autorizzati dall'autorità competente previa acquisizione del parere dell'ARPA e realizzati secondo le norme vigenti.

### **Serbatoi**

Nei nuovi impianti potranno essere installati solo serbatoi interrati a doppia parete, muniti anche di sistema di rilevazione perdite. Negli impianti esistenti quando necessità o sia prevista la sostituzione dei serbatoi, dovranno essere posti in opera solo ed esclusivamente quelli di tipo a doppia parete muniti di sistema di monitoraggio perdite. L'installazione e l'esercizio dei serbatoi deve essere comunque conforme al D.M. n° 346/99 "Regolamento recante norme concernenti i requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati".

### **Parcheggi**

Vedere le relative prescrizioni di cui al successivo Uso C6.

### **Abbattimento di piantagioni**

E' disciplinato in relazione a quanto stabilito nella "Scheda guida all'attuazione n° 2 - Tutela delle alberature". In ogni caso non è consentito l'abbattimento di alberature e/o piantagioni tutelate ai sensi della Legge n° 1497 del 29.06.1939 e dalle Leggi Regionale in materia.

### **Insegne**

Devono essere realizzate in conformità al Codice della Strada ed al D.L. n° 28/5/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Segnaletica**

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e del D.L. n° 28/5/92 e successive modificazioni ed integrazioni. La sopra menzionata segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

### **Attività ammesse**

Nelle aree degli impianti di distribuzione carburanti le attività ammesse sono quelle determinate dal M.I.C.A. e la vendita di generi vari è quella definita anch'essa dal M.I.C.A.

### **Obblighi in caso di smantellamento e rimozione**

Nel caso di smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione carburanti sia pubblico che privato, deve essere richiesta apposita autorizzazione edilizia allo smantellamento.

L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione devono prevedere:

- 1) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- 2) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del R.U.E.;
- 3) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- 4) l'eventuale bonifica del suolo nel caso in cui siano verificati episodi anche pregressi di inquinamento, da accordarsi con l'ARPA.

Le comunicazioni di inizio e fine lavori di smantellamento dovranno essere fatte oltreché dall'Ufficio autorizzazioni edilizie, all'Ufficio impianti carburanti ed all'ARPA onde consentire i dovuti controlli di competenze.

### **Prescrizioni per gli impianti di distribuzione ad uso privato**

L'installazione di impianti di distribuzione ad uso privato è soggetta alla stessa normativa di quelli ad uso pubblico come disposto dall'art. 3 punto 10 del D.L. n° 32/98.

### **Altre disposizioni in materia**

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa, valgono le norme statali e regionali vigenti in materia.

Per gli impianti esistenti sono consentiti interventi di sistemazione del suolo e di edificazione in precario delle opere strettamente necessarie alla conduzione dell'attività; nuovi impianti non possono essere consentiti in luoghi antistanti o comunque percettivamente connessi con edifici o complessi di valore monumentale ovvero con edifici o complessi di valore storico, tipologico e ambientale o edifici tutelati ai sensi della L. n° 1089/1939.

***5. modo di attuazione richiesto***

attuazione edilizia diretta

***6. tipi di intervento consentiti***

tutti gli interventi

## **Art. 142 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 7**

### **ZONE PER LA MOBILITA'/H1**

#### **Classificazione**

Le zone per la mobilità si articolano in:

- aree destinate a strade e intersezioni stradali;
- pedonali e ciclabili urbane.

Sulla tavola del R.U.E. le strade sono individuate e classificate nel seguente modo:

- strade di rilievo regionale o infraregionale;
- strade con funzione di collegamento intercomunale tra centri urbani di rango provinciale;
- strade con funzione di collegamento tra centri frazionali e nuclei;
- strade con funzione di collettamento del traffico urbano.

Il Regolamento edilizio definisce le caratteristiche che i diversi tipi di viabilità devono rispettare in caso di nuova realizzazione o cui dovranno tendere in caso di sostanziale ristrutturazione.

#### **Problematiche emergenti e principali obiettivi**

Viabilità di rilievo regionale e infraregionale

Il R.U.E. di Montechiarugolo assume i seguenti indirizzi di riferimento per l'assetto della viabilità di rilievo regionale e infraregionale interessante il proprio territorio:

- non sono previste modificazioni del tracciato in sede attuale della S.S. n° 513.

La razionalizzazione del percorso compreso nel territorio comunale è prevista unicamente con operazioni di risagomatura della sezione e la razionalizzazione degli accessi.

Il ruolo di collegamento regionale di alta pianura parallelo all'asse infrastrutturale della città regionale (Via Emilia) potrà essere svolto da una viabilità da individuarsi sulla direttrice Cavriago-Montecchio-Monticelli-Alberi-Collecchio che al momento non si definisce negli aspetti planimetrici in quanto non appaiono con la necessaria chiarezza gli orientamenti al riguardo delle due Province interessate.

Le strade di rilievo regionale e infraregionale sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole del R.U.E. o attraverso nuovi accessi da strade pubbliche, purchè distanti non meno di ml. 300 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.S.C.

#### **Viabilità con funzione di collegamento intercomunale tra centri urbani di rango provinciale**

Di rilevante interesse per il territorio di Montechiarugolo sono i percorsi della S.P. n° 45 (Traversetolo-Tortiano-Montechiarugolo) e della S.P. n° 95 (Montechiarugolo-Via Emilia) per le quali si propone la razionalizzazione delle loro intersezioni con la S.P. di Montecchio-Pilastrello.

Le strade con funzione di collegamento intercomunale sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.S.C. o attraverso nuovi accessi da strade pubbliche, purchè distanti non meno di ml. 200 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal R.U.E.

### **Viabilità con funzione di collegamento tra centri frazionali e nuclei**

La rete esistente appare sufficiente e si prevedono solo interventi di adeguamento e manutenzione.

### **Pedonali e ciclabili urbane**

Il "Piano delle Piste ciclabili" individuerà le direttrici principali dei percorsi pedonali e/o ciclabili di connessione delle zone residenziali esistenti e di nuovo impianto, e le principali aree di servizio anche con attraversamento di spazi a verde pubblico.

### **Distanze di rispetto**

Alla viabilità del R.U.E. si applicano le distanze di rispetto, misurate a partire dal ciglio stradale secondo la gerarchia evidenziata nelle Tavv. P.S.C.4.1÷4.3 Classificazione della Viabilità - nel rapporto 1:10.000, determinate dal D.P.R. 16/12/1992 n° 495.

Al riguardo si veda: Vincolo di distanza minima a protezione del nastro stradale di cui alle norme relative al Sistema dei vincoli di cui al successivo capitolo 2 Titolo I.

### **Accessi**

Gli accessi alla viabilità, esistente e di progetto, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

#### *Strade di tipo C*

- All'esterno del territorio urbanizzato  
intersezioni indicate nelle tavole di R.U.E. ovvero a distanza non inferiore a 300 ml. da altre intersezioni collocate sul medesimo lato stradale
- All'interno del territorio urbanizzato  
intersezioni indicate nelle tavole di R.U.E. ovvero a distanza non inferiore a 200 ml. da altre intersezioni collocate sul medesimo lato stradale;

#### *Strade di tipo F*

- All'esterno del territorio urbanizzato

intersezioni indicate nelle tavole di R.U.E. ovvero a distanza non inferiore a 150 ml. da altre intersezioni collocate sul medesimo lato stradale.

**Art. 143 - DISTANZE MINIME A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 13 della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i.**

Legge istitutiva D.M. 1/4/1968 n° 1404

L.R. 7/12/1978 n° 47

D.L. 30/4/1992 n° 285

D.P.R. 16/12/1992 n° 495

D.L. 10/9/1993 n° 360

**1. Oggetto del vincolo**

**Fuori dai centri abitati** le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60,00 m. per le strade di tipo A;
- b) 40,00 m. per le strade di tipo B;
- c) 30,00 m. per le strade di tipo C;
- d) 20,00 m. per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali";
- e) 10,00 m. per le "strade vicinali" di tipo F.

Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30,00 m. per le strade di tipo A;
- b) 20,00 m. per le strade di tipo B;
- c) 10,00 m. per le strade di tipo C.

Per le strade di tipo F, nella stessa situazione, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5,00 m. per le strade di tipo A, B;
- b) 3,00 m. per le strade di tipo C.

Per le strade di tipo F, in questo caso, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6,00 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1,00 m. sul terreno, non può essere inferiore a 1,00 m.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1,00 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1,00 m. sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1,00 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto relative alla costruzione e/o ricostruzione di edificazioni, alla piantumazione di alberi e siepi ed alla realizzazione di recinzioni, si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze regolamentari, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.



### **Fasce di rispetto nelle curve fuori dei centri abitati**

Fuori dei centri abitati, all'interno delle curve si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione, di recinzione, di piantagione, di deposito, determinata in relazione all'ampiezza della curvatura:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati per le strade in rettilineo;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata prevista per le strade in rettilineo in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

All'esterno delle curve si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo.

### **Fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati**

Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30,00 m. per le strade di tipo A;
- b) 20,00 m. per le strade di tipo D.

Per le strade di tipo E ed F non sono invece stabilite distanze minime dal confine stradale per le nuove costruzioni, ecc., ai fini della sicurezza della circolazione.

Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) m. 3,00 per le strade di tipo A;
- b) m. 2,00 per le strade di tipo D.

Per le altre strade, relativamente a muri di cinta, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto precedenti, si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite come larghezza delle fasce di rispetto in rettilineo, a seconda del tipo di strada, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

Le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

## **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

- ope legis

## **3. Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

- Classificazione operata in base al D.L. 285/1992

## **4. Contenuti ed effetti del vincolo**

- divieto di nuova edificazione (\*\*)
- gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale;
- le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura;
- eventuali interventi attinenti alle realizzazioni di cui al punto precedente sono comunque ammessi nelle zone di rispetto stradale, cioè sono interventi ammessi anche se non sono definiti da specifica variante al R.U.E.

## **5. Indennizzo del vincolo**

- nessun indennizzo.

**Note**

(\*\*) vedi anche:

Circolare Ministeriale n° 1350 del 10/10/1968

L.R. 7/12/1978 n° 47 art. 45

## IL SISTEMA DELLE RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Il R.U.E. individua con specifica grafia le aree per attrezzature tecnologiche

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

Appartengono a tale categoria le attrezzature:

- aziende del gas e dell'acqua e relativi impianti generali di distribuzione;
- aziende elettriche e impianti per la distribuzione dell'energia;
- impianti di depurazione di fognature pubbliche.
- impianti tecnologici per la captazione e distribuzione dell'acqua;
- impianti tecnologici per la distribuzione di energia elettrica;
- impianti tecnologici per le comunicazioni telefoniche;
- impianti tecnologici per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti;
- impianti tecnologici per la raccolta dei rifiuti ingombranti;
- impianti tecnologici per la discarica di materiali inerti;
- impianti tecnologici per la discarica di rifiuti solidi urbani.



**Art. 144 - ZONA URBANISTICA G4**

Zona per servizi tecnologici/G4

**ZONA OMOGENEA G**

**1. GENERALITA'**

Individua aree attualmente destinate ad impianti tecnologici per la distribuzione del gas, dell'acqua, dell'elettricità, per le comunicazioni telefoniche, per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti, per la raccolta dei rifiuti ingombranti. Tali aree corrispondono alla zona omogenea G della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,40

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

**4. AREE NORMATIVE**

30

## **Art. 145 - AREA NORMATIVA 30**

(zona urbanistica G4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

servizi tecnici e tecnologici

S9

opere di infrastrutturazione del territorio

I

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 146 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 5**

### **ZONA PER SERVIZI TECNOLOGICI/G4**

#### **Classificazione**

Sulla cartografia del R.U.E. è individuata per ogni zona G4 destinata a servizi tecnologici la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

- T1 - impianti tecnologici per la captazione e distribuzione dell'acqua;
- T2 - impianti tecnologici per la distribuzione di energia elettrica;
- T3 - impianti tecnologici per le comunicazioni telefoniche;
- T4 - impianti tecnologici per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti;
- T5 - impianti tecnologici per la raccolta dei rifiuti ingombranti;
- T6 - impianti tecnologici per la discarica di materiali inerti;
- T7 - impianti tecnologici per la discarica di rifiuti solidi urbani.

E' inoltre indicato se trattasi di attrezzatura esistente e confermata ovvero esistente ma da assoggettare a programmi di dismissione e/o trasferimento ovvero se non esistente e prevista.



## **Art. 147 - VINCOLO CIMITERIALE**

Legge istitutiva REGIO DECRETO 27/7/1934 n° 1265

LEGGE 1 agosto 2002 , n. 166

### **1. Oggetto del vincolo**

- aree comprese entro un raggio di 200 ml. dal perimetro di cimitero

### **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

- ope legis

### **3. Contenuti ed effetti del vincolo**

- vedere art.28 della Legge 1° agosto 2002, n.166

### **4. Indennizzo del vincolo**

- nessun indennizzo

## **Art. 148 - RISPETTO A ELETTRODOTTI**

Legge istitutiva D.P.R. 21/6/1968 n° 1062 (come modificato da D.M. 16 gennaio 1991, pubblicato su G.U. 16 febbraio 1992, D.M. LL.PP. 21 marzo 1988 n.449 e D.P.C.M. 23 aprile 1992, pubblicato in G.U. 6 maggio 1992, n° 104) legge regione Emilia Romagna n.30 del 31 ottobre 2000. Direttiva Regione Emilia Romagna n.197 del 20 febbraio 2001

### **1. Oggetto del vincolo**

Per gli impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva, per gli impianti per la telefonia mobile e per gli impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica sono recepite le prescrizioni di cui alla L.R. n.30 del 31 ottobre 2000 e della Direttiva RER n. 197 del 20 febbraio 2001.

In particolare per quanto attiene agli impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, individuati con specifica simbologia lineare negli elaborati cartografici del R.U.E., le fasce laterali di rispetto, da misurarsi a partire dalla proiezione dell'asse centrale della linea e complessivamente pari alla somma delle fasce riferite a ciascun lato della linea stessa sono:

linea 132 Kv: ml. 50,00 (esterne al T.U.); ml. 30,00 (interne al T.U.)

linea 380 Kv: ml. 100,00 (esterne al T.U.); ml. 65,00 (interne al T.U.)

Nelle fasce di rispetto di cui sopra valgono le prescrizioni relative alle funzioni ammesse di cui alla L.R. 31 ottobre 2000, n.30, art.13, comma 4°.

Inoltre per tutti i comparti attuativi confermati o previsti dal presente R.U.E., va verificato l'eventuale loro attraversamento da parte di elettrodotti di potenza superiore a 15Kv per determinare l'applicazione delle relative fasce di rispetto, secondo i criteri stabiliti alla Direttiva Regionale n. 197 del 20 febbraio 2001.

Con atto della Giunta Comunale sarà formalizzata l'acquisizione, nella strumentazione urbanistica comunale vigente, di un allegato relativo alla restituzione cartografica dello stato di fatto delle linee elettriche di media tensione.

La Giunta Comunale con proprio atto assunto con cadenza semestrale, o inferiore se necessario, provvederà all'aggiornamento dello stato di fatto della rete di energia elettrica.

### **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

- ope legis

**3. Contenuti ed effetti del vincolo**

- è fatto obbligo per ogni intervento previsto in prossimità dei tracciati indicati negli elaborati cartografici di Piano di richiedere agli enti preposti il nulla-osta di competenza
- il Comune rilascia la concessione edilizia nel rispetto della normativa vigente.

**4. Indennizzo del vincolo**

- nessun indennizzo.

## **Art. 149 - RISPETTO AI POZZI IDROPOTABILI**

Legge istitutiva D.P.R. 25/5/1988 n° 236

### **1. Oggetto del vincolo**

Zone delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque con estensione di raggio non inferiore a ml. 200 rispetto al punto di captazione di acque destinate al consumo umano

### **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

Ope legis

### **3. Contenuti ed effetti del vincolo**

E' definita una zona di tutela assoluta per un'estensione di raggio non inferiore a ml. 10,00 dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, da recintare e provvedere di canalizzazione per le acque meteoriche;

E' definita una zona di rispetto che può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame;
- n) insediamento di fognature e pozzi perdenti;
- o) uso di fitofarmaci e diserbanti.

### **4. Indennizzo del vincolo**

- nessun indennizzo.

## **Art. 150 - RISPETTO A METANODOTTI**

Legge istitutiva D.M. 24 novembre 1984

### **1. Oggetto del vincolo**

- aree circostanti i tracciati dei metanodotti, per un'estensione di 12,00 ml. a partire dal tracciato stesso, come indicato nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 - Zonizzazione del Territorio, nel rapporto 1:5.000

### **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

- ope legis

### **3. Contenuti ed effetti del vincolo**

- è fatto obbligo, per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, richiedere all'ente preposto il nulla-osta di competenza.

### **4. Indennizzo del vincolo**

- nessun indennizzo.

## **Art. 151 - RISPETTO CANALI DI BONIFICA E LORO PERTINENZE**

Legge istitutiva R.D.L. 8 maggio 1904, n° 368, Testo Unico sulle bonificazioni

### **1. Oggetto del vincolo**

- corsi d'acqua naturali o artificiali soggetti alla giurisdizione del Consorzio di Bonifica, nonché argini, strade e altre pertinenze consorziali

### **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

- il vincolo è regolato tramite il Regolamento del Consorzio di Bonifica e successive modificazioni e integrazioni

### **3. Contenuti ed effetti del vincolo**

- obbligo di richiedere al Consorzio regolare concessione o licenza per qualsiasi opera sui beni vincolati;
- obbligo di rispetto di una fascia accessibile di 5 ml. lungo i cigli dei canali, riservata alla manutenzione degli stessi;
- divieto assoluto di taglio di argini o alterazione delle sezioni dei canali, aratura e coltivazione negli alvei, nelle scarpate e sommità arginali e nelle zone di rispetto fino a 3 ml. dal ciglio dello scolo o dal piede degli argini dei canali;
- divieto assoluto di costruzione di fabbriche e di scavi di qualsiasi natura a distanza minore di 10,00 ml. dal ciglio o dal piede esterno dell'argine.

### **4. Indennizzo del vincolo**

- nessun indennizzo.

## **Art. 152 - RISPETTO AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

Legge istitutiva Delibera 4 febbraio 1977, G.U. 21.2.1977 n° 48

### ***1. Oggetto del vincolo***

Terreni ricompresi nella fascia di rispetto a impianti di depurazione.

### ***2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo***

- vincolo disposto ope legis

### ***3. Contenuti ed effetti del vincolo***

Vincolo di inedificabilità per la fascia di 100,00 ml. dall'area destinata all'impianto

### ***4. Indennizzo del vincolo***



## **Art. 152.1 - VINCOLO IDRAULICO**

Legge istitutiva TESTO UNICO SULLE OPERE IDRAULICHE  
REGIO DECRETO 25/7/1904 n° 523

### **1. Oggetto del vincolo**

- acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di ml 10 di distanza

### **2. Termini di impostazione e di efficacia del vincolo**

- ope legis

### **3. Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

- elenchi delle acque pubbliche

### **4. Contenuti ed effetti del vincolo**

- divieto dei lavori attinenti le "fabbriche" (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di ml 10 dagli "argini e loro accessori"
- divieto di piantagioni di alberi e siepi e di smovimento del terreno ad una distanza minore di ml 4 dagli "argini e loro accessori"

### **5. Indennizzo del vincolo**

- nessun indennizzo.

### **1.3. ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI LIVELLO TERRITORIALE**

Sono le zone individuate dal P.S.C. con specifica rappresentazione cartografica destinate ad attrezzature di interesse generale per le quali il P.R.G. previgente ha definito specifiche localizzazioni e prescrizioni normative che si assumono nel presente Regolamento.



**Art. 153 - ZONA URBANISTICA F2**

Zona per le attrezzature culturali/F2

**ZONA OMOGENEA F**

**1. GENERALITA'**

Corrisponde alla zona attualmente occupata dal Chiostro di Santa Felicola e corrisponde alla zona omogenea F della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

H max = ml.: non superiore a quella degli edifici esistenti

S.U. max = S.U. esistente alla data di adozione del P.R.G. previgente.

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

E' richiesto un progetto unitario di intervento esteso a tutta l'area individuata sulla tavola del R.U.E. comprendente le aree coperte e scoperte, corredato dal rilievo del verde esistente e da un progetto di sua sistemazione e potenziamento. Non sono ammessi ampliamenti per edifici soggetti a vincolo conservativo.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

**4. AREE NORMATIVE**

34

35

**Art. 154 - ZONA URBANISTICA F3**

Zona per attrezzature sanitarie private/F3

**ZONA OMOGENEA F**

**1. GENERALITA'**

Corrisponde alle zone attualmente occupate dalla Casa di Cura Villa Maria Luigia in Monticelli Terme e dalla Casa di Riposo Villa Serena in Basilicanova e corrisponde alla zona omogenea F della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

U.F. = mq./mq. 0,25

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,50

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

**4. AREE NORMATIVE**

40

**Art. 155 - ZONA URBANISTICA F3A**

Zona per attrezzature sociali pubbliche o private/F3A

**ZONA OMOGENEA F**

**1. GENERALITA'**

Corrisponde alle zone destinate ad attività sociali pubbliche o private e corrisponde alla zona omogenea F della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

U.F. = mq./mq. 0,60

H max = ml. 10,00

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,40

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

**4. AREE NORMATIVE**

40 bis

**Art. 156 - ZONA URBANISTICA F4**

Zona per attrezzature sportive di spettacolo/F4

**ZONA OMOGENEA F**

**1. GENERALITA'**

Corrisponde alla zona destinata ad ippodromo localizzata a Montechiarugolo e corrisponde alla zona omogenea F della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

U.T. = mq./mq. 0,06 (da calcolarsi sul solo ambito classificato a F/4)

H max = ml. 11,00

VL = ml./ml. 0,60

S/2 = mq./mq. di S.U. 1,50

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

E' richiesto un progetto unitario di intervento esteso a tutta l'area individuata sulla tavola del R.U.E., comprendente le aree coperte e scoperte, corredato dal rilievo del verde esistente e da un progetto di sistemazione e potenziamento della dotazione arborea (minimo 1 albero di altezza superiore a m 4 ogni 20 mq. di area a verde).

**4. AREE NORMATIVE**

39

**Art. 157 - ZONA URBANISTICA F5**

Zone per attrezzature sportive/F5

**ZONA OMOGENEA F**

**1. GENERALITA'**

Corrispondono alle zone destinate ad attrezzature sportive pubbliche e private di uso pubblico e corrispondono alla zona omogenea F della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

U.F. = mq./mq. 0,06

H max = ml. 9,00

VL = ml./ml. 0,50

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Si ammettono tra gli usi consentiti nella zona F5 individuata nell'osservazione 26 F.T. i seguenti usi: servizi di assistenza sociale, centro diurno, comunità alloggio. Le S.U. con tali destinazioni d'uso dovranno essere prioritariamente realizzate nelle volumetrie esistenti. Nel caso di nuova edificazione l'altezza massima non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti compresi nella zona urbanistica F5 oggetto dell'osservazione.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

**4. AREE NORMATIVE**

27

42



**Art. 158 - ZONA URBANISTICA F6**

Zona per attività ludiche/F6

**ZONA OMOGENEA F**

**1. GENERALITA'**

Sono zone destinate alla costituzione di attrezzature per il tempo libero e corrispondono alla zona omogenea F della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

U.F. = mq./mq. 0,05

H max = ml. 6,00 relativamente alle zone urbanistiche da attuarsi mediante piano particolareggiato di iniziativa privata

H max = ml. 11,80 relativamente alle zone urbanistiche da attuarsi mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica, previa acquisizione del parere della Giunta Comunale da rendere su documentazione specifica di valutazione dell'impatto nel contesto ambientale

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,40

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

E' richiesto un progetto unitario di intervento esteso a tutta l'area individuata nella tavola del R.U.E., corredato da un progetto di sistemazione e potenziamento delle aree a verde e delle alberature (minimo 1 albero di altezza superiore a m 4 ogni 20 mq. di area verde - pubblica e/o privata).

Per quanto attiene alle zone urbanistiche F6 per le quali è prevista l'attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato, il parametro altezza H potrà essere adeguato al parametro H max di cui sopra, previa acquisizione del parere della Giunta Comunale da rendere su documentazione specifica di valutazione dell'impatto nel contesto ambientale.

**4. AREE NORMATIVE**

42

## **Art. 159 - AREA NORMATIVA 27**

(zona urbanistica F5)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività sportive	S7
attività ricreative e culturali	S6
esercizio pubblico	C2
opere di infrastrutturazione del territorio	I

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 160 - AREA NORMATIVA 34**

(zona urbanistica F2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività ricreative e culturali	S6
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti sia di nuovo impianto, solo in quanto strettamente funzionali alla prevalente attività di carattere artistico culturale

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

le funzioni commerciali sono limitate a quelle attinenti la valorizzazione dei prodotti tipici locali, in particolare alimentari; in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa privata

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi manutentivi  
interventi conservativi  
interventi adeguativi

## **Art. 161 - AREA NORMATIVA 35**

(zona urbanistica F2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

usi in atto

U

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

sono ammessi trasferimenti delle destinazioni esistenti a parità di superficie tra locali o edifici diversi all'interno della medesima zona urbanistica

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

interventi manutentori

interventi conservativi

interventi adeguativi

interventi trasformativi di ristrutturazione edilizia

## **Art. 162 - AREA NORMATIVA 39**

(zona urbanistica F4)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività ludiche	T3
esercizio pubblico	C2
attività sportive	S7
ricovero e gestione equini	N8

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo impianto

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 163 - AREA NORMATIVA 40**

(zona urbanistica F3)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attrezzature sanitarie

S3

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 164 - AREA NORMATIVA 40 bis**

(zona urbanistica F3A)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

funzione abitativa	R
tutti gli usi attinenti la funzione di servizio	S

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

per gli edifici preesistenti sono ammessi esclusivamente interventi conservativi in relazione al tipo di tutela definita dal P.R.G. approvato

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

le funzioni di cui all'uso S3 sono consentite nella misura massima del 40% della S.U. complessiva ammessa

le funzioni abitative sono consentite nella misura massima di 300 mq. di S.U. ed esclusivamente in relazione alle attività di servizio previste

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica

piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 165 - AREA NORMATIVA 42**

(zone urbanistiche F5, F6)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

esercizio pubblico	C2
attività sportive	S7
attività ricreative e culturali	S6
funzioni ricettive, turistiche	T1
attività ludiche a carattere privato	T3

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici

### **5. modo di attuazione richiesto**

piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi





#### **1.4. ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI LIVELLO INSEDIATIVO**

Sono le aree individuate dal P.S.C. destinate a servizi collettivi di livello insediativo per le quali il P.R.G. previgente ha definito specifiche localizzazioni e prescrizioni normative che si assumono nelle presenti Norme tecniche.

In particolare si riferiscono alle aree destinate a:

- 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.



**Art. 166 - ZONA URBANISTICA G1**

Zona per verde pubblico e attrezzato/G1

**ZONA OMOGENEA G**

**1. GENERALITA'**

Tali aree corrispondono alla zona omogenea G della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

U.F. = mq./mq. 0,05

H max = ml. 6,00

VL = ml./ml. 0,50

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Nelle aree comprese all'interno della "Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" ex art. 17 P.T.P.R. possono essere esclusivamente localizzate le opere di cui al 7° comma dello stesso articolo.

Inoltre vedere l'allegata "Scheda guida alla attuazione n.1".

**4. AREE NORMATIVE**

27

**Art. 167 - ZONA URBANISTICA G2**

Zona per servizi scolastici/G2

**ZONA OMOGENEA G**

**1. GENERALITA'**

Tali aree corrispondono alla zona omogenea G della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

U.F. = mq./mq. 0,60

H max = ml. 11,00

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,40

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Come da allegata "Scheda guida alla attuazione n.3".

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

**4. AREE NORMATIVE**

28

**Art. 168 - ZONA URBANISTICA G3**

Zona per servizi di interesse comune/G3

**ZONA OMOGENEA G**

**1. GENERALITA'**

Tali aree corrispondono alla zona omogenea G della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

U.F. = mq./mq. 0,60

H max = ml. 11,00

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,40

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Come da allegata "Scheda guida alla attuazione n.4".

Nelle zone per attrezzature cimiteriali (I7) in relazione all'attuazione pubblica degli interventi, i parametri sono applicati secondo necessità.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

**4. AREE NORMATIVE**

29

**Art. 169 - ZONA URBANISTICA G5**

Zona per parcheggio pubblico/G5

**ZONA OMOGENEA G**

**1. GENERALITA'**

Tali aree corrispondono alla zona omogenea G della L.R. 47/78 e s.m.

**2. PARAMETRI**

/

**3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA**

Come da allegata "Scheda guida alla attuazione n.6"

**4. AREE NORMATIVE**

/

## **Art. 170 - AREA NORMATIVA 27**

(zone urbanistiche G1)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

attività sportive	S7
attività ricreative e culturali	S6
esercizio pubblico	C2
opere di infrastrutturazione del territorio	I

### **2. condizioni limitative**

usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi



## **Art. 171 - AREA NORMATIVA 28**

(zona urbanistica G2)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

istruzione

S2

opere di infrastrutturazione del territorio

I

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 172 - AREA NORMATIVA 29**

(zona urbanistica G3)

### **1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

pubblica amministrazione	S1
sanità e altri servizi sociali	S3
organizzazioni associative	S4
organizzazione del culto religioso	S5
attività ricreative e culturali	S8
attrezzature cimiteriali	S10
opere di infrastrutturazione del territorio	I
edilizia residenziale a scopi sociali	R

### **2. condizioni limitative**

/

### **3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

### **4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

### **5. modo di attuazione richiesto**

attuazione edilizia diretta

### **6. tipi di intervento consentiti**

tutti gli interventi

## **Art. 173 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 1**

### **ZONA PER VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO/G1**

#### **Classificazione**

Sulla cartografia del R.U.E. è individuata per ogni zona G1 destinata a verde pubblico e attrezzato la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

- V1 - Aree a verde pubblico a prevalente funzione ludica;
- V2 - Aree verdi destinate a prevalenti funzioni di arredo urbano e di supporto alla mobilità pedonale e ciclabile;
- V3 - Aree a verde con prevalente funzione ecologica: per la riduzione della trasmissione degli inquinanti aeriformi, delle polveri, dei fumi, dei rumori;
- V4 - Aree per la conservazione dei caratteri ambientali e paesaggistici e l'osservazione naturalistica.

#### **Problematiche emergenti e principali obiettivi**

La dotazione di verde pubblico deve essere potenziata principalmente attraverso:

- a) la realizzazione di una rete principale di percorsi pedonali ciclabili arredati a verde e di connessione tra aree residenziali e servizi;
- b) l'individuazione di alcune nuove aree prossime alle zone residenziali esistenti e di nuova previsione tali da costituirsi come proposta effettiva per l'organizzazione di attività ludiche;
- c) la conservazione e valorizzazione di ambiti, di norma disposti lungo le aste fluviali, caratterizzati da valori ambientali di interesse geolitomorfológico, forestale, botanico, faunistico, culturale e paesaggistico di pregio.

#### **Indirizzi attuativi**

Alla classificazione delle zone a verde pubblico operata dal R.U.E. sono associati i seguenti indirizzi attuativi:

V1 - Aree a verde pubblico a prevalente funzione ludica

Il verde pubblico dovrà essere organizzato prevalentemente in funzione dell'utenza infantile e della popolazione anziana in rapporto anche alla prevedibile domanda del centro all'interno del quale si colloca.

Le aree di più modesta dimensione saranno prioritariamente da destinarsi ad una funzione di riposo, con punti di sosta attrezzati e copertura arborea costituita da soggetti radi ma di massa consistente e/o con impianti floreali.

Particolare attenzione è richiesta nell'uso, moderato, delle pavimentazioni (pedonali, aree di incontro e di sosta, ecc.) e nella collocazione di eventuali attrezzature per il gioco e lo sport.

Le aree di conveniente estensione potranno essere dotate di attrezzature scoperte per il gioco e lo sport. In caso di necessità potranno essere previsti gli opportuni volumi di servizio in relazione ai parametri della Zona Urbanistica G1. Inoltre potranno essere provviste di attrezzature per il deposito di biciclette, di contenitori porta rifiuti e saranno protette dalla viabilità anche con recinzioni, alberature, siepi.

#### V2 - Aree a verde con prevalente funzione d'arredo

Individuano le aree interne o fiancheggianti o comunque connesse al sistema della mobilità veicolare e pedonale.

#### V3 - Aree a verde con prevalente funzione ecologica: per la riduzione della trasmissione degli inquinanti aeriformi, delle polveri, dei fumi, dei rumori

Costituiscono fasce di protezione disposte lungo la viabilità principale in corrispondenza degli insediamenti residenziali: l'organizzazione del verde dovrà corrispondere agli scopi indicati.

All'interno di queste aree potranno essere ricavati percorsi ciclabili e pedonali.

#### V4 - Aree per la conservazione dei caratteri ambientali e paesaggistici e l'osservazione naturalistica

Costituiscono ambiti, di norma disposti lungo le aste fluviali, che per valori ambientali omogenei di interesse geo-lito-morfologico, forestale, botanico, faunistico, culturale e paesaggistico di pregio, meritano di essere conservate e valorizzate nel loro insieme.

L'organizzazione di tali aree dovrà corrispondere agli scopi indicati, a titolo esemplificativo si indicano di seguito alcuni indirizzi attuativi:

- creazione di aree di riequilibrio ecologico e/o altre aree protette;
- conservazione degli ambienti naturali costituiti dalle cenosi erbacee, arbustive ed arboree, ancorché insediatesi nell'area fluviale qualora non comportino rischio idraulico, e degli habitat di transizione terra/acqua, di quelli umidi, delle praterie igrofile e di quelle xeriche dei terrazzi più rilevati;
- mantenimento e restauro della varietà degli ambienti naturali, attraverso il ripristino e/o la conservazione delle siepi, soprattutto arboree, che delimitano la rete dei fossati minori e le scarpate degli antichi terrazzi, anche in funzione di habitat di rifugio e di ripopolamento della fauna e di collegamento tra biotopi;
- ricostituzione di cenosi arboree con funzione protettiva dei pendii e della ricostituzione di cenosi arboree con funzione protettiva di pendii e delle scarpate più instabili e

ricostituzione delle fasce fluviali attraverso azioni di rimboschimento a fini naturalistici dei terreni agricoli prossimi al corso d'acqua;

- ricostituzione di cenosi arboree a margine degli insediamenti, lungo le strade, i canali ed i corsi d'acqua con funzione di barriera visiva e di corridoio ecologico;
- organizzazione della fruizione mediante la realizzazione di percorsi che colleghino tra loro i valori naturali e storico-culturali delle aree e/o il completamento di percorsi ciclabili, circuiti per l'equitazione e sentieri per il trekking, anche attraverso il recupero di vecchie carraie e di piste camionabili;
- allestimento di aree di sosta attrezzate e di punti di osservazione della fauna.

## **Art. 174 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 2**

### **TUTELA DELLE ALBERATURE**

Fino alla approvazione di uno specifico strumento di regolamentazione degli interventi sul verde pubblico e privato si applicano le seguenti disposizioni di tutela delle alberature naturali sotto l'aspetto ecologico, ambientale, estetico presenti nel territorio comunale.

#### **Ambito di applicazione**

Le seguenti disposizioni si applicano a tutto il territorio comunale.

#### **Sono oggetto di tutela:**

- a) gli alberi con un diametro del tronco di almeno cm. 60, misurato ad un'altezza di cm. 100 dal suolo;
- b) gli alberi con più tronchi, se almeno uno di essi presenta una circonferenza minima di cm. 30;
- c) esemplari arborei della specie Tasso (*taxus baccata*), Quercia (tutte le specie) quando la circonferenza del tronco è pari o superiore a cm. 30 ;
- d) gli alberi che, pur non avendo raggiunto le dimensioni di cui alle lettere precedenti, costituiscono piante poste in sostituzione di alberi abbattuti.

#### **Interventi vietati sugli alberi oggetto di tutela**

E' vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare in modo essenziale la struttura della chioma, o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi oggetto di tutela.

Sono altresì vietati gli interventi di potatura delle branche e rami con diametro superiore a cm. 15.

Dovranno essere evitati danneggiamenti all'apparato radicale determinati ad esempio dall'effettuazione nell'intorno del tronco di:

- scavi o ammassi di materiali;
- deposito o versamento di sali, oli, acidi o basi;
- fuoriuscita di gas ed altre sostanze dannose da condutture sotterranee;
- asporto di terriccio.

Sono inoltre da evitarsi entro una congrua distanza dal tronco (normalmente almeno 2 m) le pavimentazioni della superficie del terreno con manto impermeabile (es. asfalto, cemento, ecc.). Nel caso di nuova edificazione è richiesta un'opportuna distanza di rispetto, di norma corrispondente all'altezza dell'alberatura.

### **Interventi prescritti sugli alberi oggetto di tutela**

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 soprattutto l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:

- recinzioni e rivestimenti per la protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, per la protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- innaffiatura delle piante nella zona di abbassamento del livello freatico o delle acque sotterranee;
- impiego di terreno adatto in caso di non evitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi, per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;
- impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona delle radici di alberi, al fine di assicurare il nutrimento.

Il Comune può disporre che il proprietario o altri aventi diritto di godimento, adottino determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari alla manutenzione degli alberi.

### **Autorizzazioni alla deroga**

Ai divieti esposti in precedenza possono essere ammesse eccezioni qualora:

- a) il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura delle chiome e non possa esimersi da questo obbligo;
- b) un'utilizzazione, ammessa secondo le norme urbanistiche, non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;
- c) dall'albero provengano pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;
- d) l'albero si presenti in gravi condizioni fitosanitarie e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile con una spesa tollerabile;
- e) la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili.

Qualora ricorrano tali casi, ovvero altre gravi condizioni che rendano inevitabile l'abbattimento o la sostanziale modifica di alberi oggetto di tutela, l'interessato dovrà presentare al Comune apposita richiesta di autorizzazione, alla quale deve essere allegata

una sufficiente illustrazione di tutti gli alberi ubicati nell'area nonché un'illustrazione della localizzazione, delle specie, dell'altezza e della circonferenza del tronco degli alberi da togliere o da modificare. In singoli casi possono essere richieste altre documentazioni (per esempio, planimetrie e perizie).

### **Impianti in sostituzione**

L'autorizzazione all'abbattimento di una pianta oggetto di tutela è subordinata all'impegno da parte del richiedente e a proprie spese, per la sostituzione e il successivo mantenimento di alberi il cui numero, specie, dimensione e localizzazione sono indicate dal Comune.

L'obbligo di impianto in sostituzione è ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento della nuova pianta e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri di cui al precedente punto.

### **Impianti di compensazione**

Qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune designa il luogo di proprietà pubblica e con destinazione urbanistica di verde pubblico nel quale dovrà essere effettuato l'impianto a titolo di compensazione, per il quale l'interessato verserà una somma commisurata alla piantagione di un nuovo esemplare e al suo mantenimento sino alla maturità.

### **Sanzioni**

Il Comune, con apposita delibera, stabilisce le ipotesi sanzionatorie cui si darà luogo per inottemperanza alle presenti norme.

### **Progetto del verde negli interventi edilizi**

Ad ogni richiesta di concessione edilizia dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto ed al progetto di sistemazione del verde alberato e non, all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento edilizio richiesto.

In particolare dovranno essere prodotti:

- a) idonea planimetria con individuazione degli alberi esistenti e per ciascuno l'indicazione delle specie, della circonferenza del tronco e della chioma e per gli alberi oggetto di tutela la documentazione fotografica;
- b) localizzazione sulla medesima planimetria dei siti ove si prevede l'impianto di nuove alberature, con indicazione della specie;



- c) individuazione schematica delle sistemazioni arbustive, delle pavimentazioni e degli altri elementi di arredo esistenti e previsti.

I moduli verdi di nuovo impianto dovranno essere costituiti prevalentemente da specie indigene; potranno essere previsti anche soggetti esotici che dovranno risultare come esemplari isolati e non formare macchie o gruppi compatti, rispondendo a funzioni estetiche e non corrispondendo ad effettiva "capacità biologica". In linea generale le essenze arboree dovranno essere scelte per almeno l'80% tra quelle elencate in allegato.

I moduli verdi di nuovo impianto potranno essere localizzati nelle aree di pertinenza degli insediamenti interessati, o in difetto, in aree proposte dall'Ufficio Tecnico comunale e localizzate in relazione a quanto definito nelle Tavv. P.S.C. 6.1÷6.3 -Zonizzazione ambientale (Siti ed elementi ordinatori della riqualificazione biovegetazionale e fisionomica paesaggistica) nel rapporto 1:10.000.

## **Elenco delle specie arboree consigliate**

### LATIFOGLIE

Acer	Campestre
Acer	Monspessulanum
Acer	Negundo
Acer	Opalus
Acer	Platanoides
Acer	Pseudoplatanus
Acer	Robrum
Acer	Saccharinum
Aesculus	Hippocastanum
Aesculus	Parviflora
Alnus	Cordata
Alnus	Glutinosa
Alnus	Incana
Betulla	Pendula
Betulla	Pubescens

Castanea	Sativa
Carpinus	Betulus
Carpinus	Ostrya
Celtis	Australis
Cercis	Sylquastrum
Cornus	Sanguinea
Cornus	Mas
Corylus	Avellana
Fagus	Sylvatica
Fraxinus	Excelsior
Fraxinus	Ornus
Fraxinus	Oxyphilla (Angustifolia)
Jugulans	Nigra
Jugulans	Regia
Ilex	Aquifolium
Laburnum	Anagyroides

Ligustrum	Ovalifolium
Ligustrum	Vulgare
Magnolia	Grandiflora
Malus	Silvestris
Morus	Alba
Morus	Nigra
Ostrya	Carpinifolia
Platanus	Acerifolia
Populus	Alba
Populus	Nigra Pyramidalis
Populus	Nigra
Populus	Tremula
Prunus	Cerasifera
Prunus	Pissardi Nigra
Prunus	Domestica
Prunus	Avium
Pyrus	Communis
Quercus	Cerris
Quercus	Pubescens
Quercus	Robur
Quercus	Petrae
Robinia	Pseudoacacia

Salix	Alba
Salix	Caprea
Salix	Fragilis
Salix	Purpurea
Salix	Viminalix
Sorbus	Aria Communis
Sorbus	Aucuparia
Sorbus	Tornimalis (domestica)
Tilia	Cordata
Tilia	Platyphillos
Ulmus	Glabra
Ulmus	Carpinifolia

CONIFERE

Abies	Alba
Juniperus	Communis
Picea	Excelsa
Pinus	Nigra Austriaca
Pinus	Sylvestris
Taxus	Baccata

ELENCO DEGLI ARBUSTI E SIEPI CONSIGLIATI

Buxus sempervirens, Cornus Mas, Cornus Sanguinea, Cotinus Coggygria, Euonimus Europaeus, Hippophae Rhamnoides, Ilex Aquifolium, Ligustrum Vulgare, Lonicera Caprifolium, Lonicera Xilosteum, Pyracantha coccinea, Rhamnus Catharticus, Rhamnus Frangula, Rosa Canina, Sambucus Nigra, Sarothamnus Scoparius, Spartium Junceum, Viburnum Lantana, Viburnum Opulus.

## **Art. 175 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 3**

### **ZONA PER SERVIZI SCOLASTICI/G2**

#### **Classificazione**

Sulla cartografia del R.U.E. è individuata per ogni zona G2 destinata a servizi scolastici la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

S1 - servizi prescolastici (asilo nido, scuola materna)

S2 - scuola elementare;

S3 - scuola media inferiore;

S4 - altri istituti scolastici.

E' inoltre indicato se trattasi di attrezzatura esistente e confermata o prevista.

## **Art. 176 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 4**

### **ZONA PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE/G3**

#### **Classificazione**

Sulla cartografia del R.U.E. è individuata per ogni zona G3 destinata a servizi di interesse comune la tipologia del servizio esistente e/o previsto secondo la seguente casistica:

- I1 - pubblica amministrazione;
- I2 - sanità e altri servizi sociali;
- I3 - organizzazioni associative;
- I4 - organizzazione del culto religioso;
- I5 - attività ricreative e culturali;
- I6 - difesa e protezione civile;
- I7 - attrezzature cimiteriali;
- I8 - piazze e spazi aperti di esclusivo uso pedonale (sono privi di simbologia specifica nelle cartografie del R.U.E.).

E' inoltre indicato se trattasi di attrezzatura esistente e confermata o prevista.

L'attuazione del R.U.E., per quanto attiene all'area individuata nella Tav. R.U.E.1.1 nel rapporto 1:5.000 con la simbologia I3/I5 e di proprietà della Punto Blu s.c.r.l., è subordinata al rispetto di quanto stabilito nella convenzione approvata con D.C. n° 147 del 23.11.1989 rep. 487259 del 27.7.1990.

Per quanto attiene la zona G3 identificata con il simbolo I2 e localizzata nel centro di Basilicanova (ex Piano Particolareggiato "Dall'Orto", già attuato) oltre alle destinazioni per servizi I2 sono ammesse funzioni residenziali destinate esclusivamente ad interventi di Edilizia Residenziale Pubblica.

## **Art. 177 - SCHEDA GUIDA ALLA ATTUAZIONE N° 6**

### **ZONA PER PARCHEGGIO PUBBLICO/G5**

#### **Classificazione**

I parcheggi pubblici sono dal R.U.E. classificati secondo la specifica destinazione funzionale, cui sono associati i seguenti indirizzi esecutivi:

**P1 - Aree di sosta per autoveicoli, direttamente connesse e accessibili da singoli insediamenti**

I posti macchina sono in genere disposti su una fila direttamente accessibili dalla viabilità di distribuzione urbana o su una o più file con interposta corsia di distribuzione.

Nelle aree di parcheggio di nuova realizzazione e in quelle soggette a ristrutturazione sono da evitarsi o da correggere, se esistenti, le situazioni di conflitto con la circolazione sulla viabilità e le condizioni di carenza di sicurezza dei pedoni.

Ove siano prevedibili frequenti operazioni di carico e scarico di merci dagli automezzi le singole piazzole dovranno essere facilmente accessibili dai marciapiedi convenientemente dimensionati per poter agevolare tali manovre.

L'arredo a verde dovrà essere commisurato alla dimensione e ubicazione dell'area di parcheggio, potendosi prevedere sia alberature (almeno 1 elemento arboreo di H non inferiore a 4 m ogni 3 stalli di sosta) sia sistemazioni con fioriere o a prato di eventuali aiuole o spartitraffico, garantendo comunque il massimo di accessibilità alle singole piazzole di parcheggio.

**P2 - Aree di sosta mista per mezzi leggeri e pesanti**

Tali aree sono individuabili all'interno di alcune zone produttive o a servizio di strutture poste lungo la viabilità principale (aree di sosta di mezzi pubblici, aree di sosta presso ristoranti, ecc.).

Separazione delle aree di sosta per le diverse tipologie di mezzi ospitati e adeguate aree per la manovra dei mezzi sono i principali elementi da riguardare nella organizzazione di tali aree.

## **TITOLO VIII°-ARTICOLAZIONE DEGLI USI**

Le Norme di Attuazione del P.R.G. previgente hanno definito gli usi ammessi per le singole Aree Normative e relative zone urbanistiche che si assumono, senza modifiche, nel presente Regolamento.





Gli usi disciplinati dal presente R.U.E. sono raggruppati per FUNZIONI, nel seguente modo:

A - Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale che comprende:

A1 - abitazione agricola

A2 - servizi agricoli

A3 - allevamento aziendale

A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata

A5 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

C - Funzione commerciale che comprende:

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C6 - distribuzione di carburante per autoveicoli

D - Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa che comprende:

D1 - intermediazione monetaria e finanziaria

D2 - attività professionali e imprenditoriali

I - Opere di infrastrutturazione del territorio

N - Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo che comprende:

N1 - allevamento industriale non suinicolo

N2 - allevamento suinicolo

N3 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti della o per l'agricoltura non direttamente connesse ad aziende agricole

N4 - attività di lavorazione agricola per conto terzi

N5 - attività di riparazione di macchine agricole

N6 - ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

N7 - attività agrituristiche

N8 - ricovero e gestione equini

N9 - attività ortofloristiche e vivaistiche, orticoltura intensiva e/o protetta

P - Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale che comprende:

- P1 - artigianato produttivo
- P2 - artigianato di servizio non congruente con la residenza
- P3 - industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti
- P4 - industria alimentare: lavorazione e stagionatura dei prosciutti e salumi
- P5 - industria alimentare: macellazione e lavorazione carni bovine e ovine
- P6 - attività produttive e/o commerciali non compatibili con l'ambiente urbano

R - Funzione abitativa che comprende:

- R1 - residenza
- R2 - accessori alla residenza

S - Funzione di servizio che comprende:

- S1 - pubblica amministrazione
- S2 - istruzione
- S3 - sanità e altri servizi sociali
- S4 - organizzazioni associative
- S5 - organizzazione del culto religioso
- S6 - attività ricreative e culturali
- S7 - attività sportive
- S8 - difesa e protezione civile
- S9 - servizi tecnici e tecnologici
- S10 - attrezzature cimiteriali
- S11 - attività termali
- S12 - servizi territoriali

T - Funzione ricettiva, turistica, ludica che comprende:

- T1 - alberghi
- T2 - ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante
- T3 - attività ludiche a carattere privato

U - Usi in atto

Nella realizzazione degli interventi previsti dalle presenti norme devono comunque essere rispettati gli standard urbanistici prescritti:

- dall'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. nonché da altre leggi e normative di settore vigenti;
- dall'art. 41 sexies della legge 1150/42 come modificato dall'art. 2, 2° comma della legge 122/89 da applicarsi, ai sensi dell'art. 37, 3° comma, della L.R. 47/78 e s.m., anche agli interventi e ristrutturazioni da realizzarsi nelle zone omogenee B.

Sono fatte salve prescrizioni di standard aggiuntive disposte dalle presenti norme rispetto a quanto definito dalle normative citate.

**Art. 178 – USO A1 (aree normative 12, 14, 15)**

abitazione agricola

**1. funzione di appartenenza**

funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

**2. specificazione delle attività ammesse**

abitazione dell'operatore agricolo come definito ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 della L.R. n° 47 del 7/12/1978: comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, comprese le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'abitazione

**3. spazi fisici e strutture**

comprende oltre all'alloggio anche i locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderie e stenditoio, cantina

**4. standards**

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

**5. prescrizioni**

- H = 8,50 ml.
- P = 3
- VI = 0,50
- Distanza minima dai confini = ml. 5,00

**Art. 179 – USO A2 (aree normative 12, 14, 15)**

servizi agricoli

**1. funzione di appartenenza**

funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

- H = m.8,00
- VI = 0,50
- Distanza minima dai confini = ml. 10,00

**Art. 180 – USO A3 (aree normative 12, 14, 15)**

allevamento aziendale

**1. funzione di appartenenza**

funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

**2. specificazione delle attività ammesse**

allevamento zootecnico con esclusione dei suini

**3. spazi fisici e strutture**

comprende gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

- H = m. 6,00
- VI = 0,50
- Distanza minima dai confini = ml. 10,00
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = ml. 50,00
- Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato, e dalle zone urbanistiche E7, E8 = ml. 20,00

## **Art. 181– USO A4 (aree normative 16, 17, 32)**

attività di allevamento svolte in forma associata; attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata o aziendale

### **1. funzione di appartenenza**

funzione direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli spazi destinati all'allevamento (spazi per la stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio), agli impianti di trasformazione (latterie, caseifici, cantine, ecc.), ai fabbricati di deposito connessi, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del personale di custodia

### **4. standards**

/

### **5. prescrizioni**

- $U_f = 0,30$
- $H = m. 6,00$
- $V_I = 0,50$
- Distanza minima dai confini = ml. 10,00
- $S_m = mq. 10.000$  per interventi di nuova edificazione
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri evidenziato nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 - Zonizzazione del Territorio, nel rapporto 1:5.000= ml. 50,00
- Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato, e dalle zone urbanistiche E7, E8 = ml. 20,00
- l'abitazione del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura non superiore a mq. 240
- dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo



## **Art. 182 – USO A5 (area normativa 23)**

ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

### **1. funzione di appartenenza**

funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

### **2. specificazione delle attività ammesse**

comprende gli spazi funzionali ad un'economia di autoconsumo o comunque ad un'attività agricola marginale non condotta da operatori agricoli a titolo principale

### **3. spazi fisici e strutture**

i volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e potenzialità operative dell'utilizzatore

### **4. standards**

/

### **5. prescrizioni**

- $S_m = 10.000$  mq.
- $H = ml. 3,00$  o quella esistente se superiore
- superficie coperta destinabile al ricovero di attrezzi = mq. 20,00
- dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo

## **Art. 183 - USO C1**

**(aree normative 0, 1, 2, 6, 7, 8, 9, 22, 26, 34, 38, 41, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 54, 55, 56)**

vendita al dettaglio

### **1. funzione di appartenenza**

funzione commerciale

### **2. specificazione delle attività ammesse**

commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del Piano commerciale con esclusione del commercio di autoveicoli

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq./mq. di Superficie utile, fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti.

In relazione a quanto stabilito dalla Circ. Regionale n° 2880 del 23.11.1988, è inoltre prescritta una dotazione minima di aree di pertinenza destinate a parcheggio per i clienti, così articolata in relazione alle diverse tipologie di cui si prevede la realizzazione:

a) per grandi esercizi despecializzati delle tipologie:

- A2 Grande supermercato alimentare
- A3 Integrato alimentare e non alimentare
- A4 Ipermercato

- nonché per Grandi esercizi specializzati Alimentari della tipologia B.1, è prescritta una dotazione minima di parcheggi di pertinenza di mq. 3,00 per ogni mq. di superficie di vendita;

b) per medi esercizi despecializzati alimentari della tipologia A.1 (Medio supermercato alimentare):

- per Grandi magazzini della tipologia A5
- per Grandi magazzini specializzati dell'abbigliamento della tipologia B.2
- e per Grandi esercizi specializzati (altri settori) della tipologia B.3

è prescritta una dotazione minima di parcheggi di pertinenza di mq. 2,00 per ogni mq. di superficie di vendita;

- c) per i Centri commerciali di attrazione in cui sia prevista la realizzazione di esercizi che trattano generi di largo e generale consumo, si dovrà inoltre assicurare una dotazione minima di parcheggi di pertinenza di mq. 2,50 per ogni mq. di superficie di vendita;
- d) per i Centri commerciali "tematici" si dovrà inoltre assicurare una dotazione minima di parcheggi di pertinenza di mq. 1,50 per ogni mq. di superficie di vendita;
- e) per i Centri commerciali di valenza locale si dovrà comunque assicurare una dotazione minima di pertinenza di mq. 2,00 per ogni mq. di superficie di vendita.

Nell'ambito dei Centri commerciali di qualsiasi "valenza" dovrà inoltre essere assicurata una dotazione di parcheggi di pertinenza al servizio delle altre attività previste nei singoli Centri (es. artigianato di servizio, attività direzionali, attrezzature di servizio, ecc.) nel rispetto dei minimi prescritti dal R.U.E. del Comune per i diversi usi. Tale quota di aree destinate a parcheggi deve considerarsi aggiuntiva rispetto a quelle precedentemente prescritte in rapporto alla superficie di vendita degli esercizi commerciali.

Nella realizzazione dei Centri commerciali di qualunque tipo previsto dalle presenti norme si richiede un'adeguata previsione di aree di pertinenza destinate a verde attrezzato per il gioco, il tempo libero ed eventuali attività collettive di carattere complementare e integrativo alle attività commerciali, para commerciali e di servizio previste nei singoli casi.

Le dotazioni di aree di pertinenza destinate a parcheggi per clienti dovranno di norma essere realizzate in diretta contiguità fisica e funzionale con le rispettive strutture commerciali e ne dovrà essere assicurata completa fruibilità da parte di tutti i cittadini.

Particolari forme di gestione dei parcheggi di pertinenza realizzati a supporto delle attività commerciali saranno oggetto di apposita convenzione fra il Comune e i soggetti privati concessionari, anche per quanto riguarda i criteri di regolamentazione della sosta, la sua eventuale onerosità e la relativa gestione finanziaria.

Sulla base di apposito atto convenzionale con il Comune, è altresì ammessa la costituzione delle dotazioni di pertinenza per parcheggi a disposizione dei clienti anche su suoli la cui titolarità sia diversa da quella delle strutture commerciali di riferimento, purchè ne sia dimostrata la piena disponibilità da parte del richiedente.

In caso di particolari condizioni insediative, comunque connesse a programmi di recupero e qualificazione urbana, qualora sia dimostrata l'impossibilità a realizzare i

parcheggi di pertinenza in adiacenza ai singoli punti di vendita, potrà essere consentito derogare dal principio della stretta contiguità fisica, purchè le dotazioni prescritte siano reperite e rese disponibili entro un conveniente raggio di accessibilità pedonale alle strutture commerciali in programma. Anche di tale disponibilità dovrà essere fatta specifica menzione nell'apposito atto convenzionale con il Comune.

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq./mq. di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

### **5. prescrizioni**

E' ammessa la localizzazione di una struttura medio-piccola di vendita di prodotti alimentari nel centro frazionale di Basilicanova e nel centro frazionale di Basilicogioiano nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Inoltre nelle zone urbanistiche in cui il R.U.E. ammette l'uso C1 sono ammesse strutture medio-piccole di vendita di prodotti non alimentari.

## **Art. 184 - USO C2**

**(aree normative 0, 1, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 22, 26, 27, 33, 34, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56)**

esercizio pubblico

### **1. funzione di appartenenza**

funzione commerciale

### **2. specificazione delle attività ammesse**

somministrazione e vendita di alimenti e bevande secondo le specifiche del Piano commerciale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi simili

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti
- preparazione e confezionamento degli alimenti
- amministrazione e servizi

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,40 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq./mq. di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

### **5. prescrizioni**

**Art. 185 - USO C3 (aree normative 0, 1, 6, 7, 8, 9, 22, 26, 33, 41, 43, 44, 46, 47, 48, 51, 52, 54, 55, 56)**

artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

**1. funzione di appartenenza**

funzione commerciale

**2. specificazione delle attività ammesse**

- fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica
- fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
- noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio
- riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di autoveicoli per superfici utili non superiori a 100 mq., motoveicoli e biciclette (con eccezione delle autocarrozzerie)
- produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa
- produzioni artistiche e di oggettistica minore
- attività similari

**3. spazi fisici e strutture**

comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione e/o riparazione e vendita
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,40 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq./mq. di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

**5. prescrizioni**

Sono escluse quelle attività che producono rischi di disturbo o nocività a causa di rumorosità, vibrazioni, emissione di odori, radiazioni, scarichi inquinanti in fognatura, scarichi inquinanti in atmosfera, movimentazione di mezzi e macchine all'interno dell'edificio, nell'area di pertinenza, sulla viabilità pubblica.

La nuove officine di riparazione di autoveicoli devono essere dotate di una superficie di parcheggio privato integrativo di quello da standard sopraindicato in misura di 5 volte la superficie utile.

**Art. 186 – USO C4 (aree normative 2, 7, 8, 22, 26, 33, 41, 43, 44, 51, 52, 55)**  
commercio all'ingrosso

**1. funzione di appartenenza**

funzione commerciale

**2. specificazione delle attività ammesse**

- commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari
- commercio di autoveicoli ed assistenza
- mostra e vendita di arredamenti, casalinghi, elettrodomestici, utensili, ecc., solo in quanto complementari all'attività produttiva insediata e prevalente

**3. spazi fisici e strutture**

comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- stoccaggio delle merci
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq./mq. di Superficie fondiaria
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile, fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

**5. prescrizioni**

l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq. 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 50% della superficie utile complessiva nè a mq. 150



**Art. 187 – USO C5 (aree normative 2, 7, 8,22, 26, 33, 43, 44, 51, 55)**

trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

**1. funzione di appartenenza**

funzione commerciale

**2. specificazione delle attività ammesse**

attività attinenti il trasporto di merci, il magazzinaggio e la custodia

**3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri
- stoccaggio delle merci
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature
- amministrazione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq./mq. di Superficie fondiaria
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile.

**5. prescrizioni**

l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq. 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 50% della superficie utile complessiva nè a mq. 150.

**Art. 188 – USO C6 (aree normative 2, 7, 22, 26, 31, 43, 44, 51, 55)**

Distribuzione di carburanti per autoveicoli

**1. funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

**2. specificazione delle attività ammesse**

Rivendite al dettaglio di carburanti per autotrazione ed eventuali attività integrate con la vendita di carburanti quali servizi di assistenza ai veicoli, servizi di lavaggio, ecc.

**3. spazi fisici e strutture**

Comprende la stazione di rifornimento e le attrezzature di servizio strettamente connesse

**4. standards**

Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq./mq. di SC

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi:

1,00 mq./10 mc.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq./10 mc.

**5. prescrizioni**

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Nel caso l'intervento proposto riguardi un distributore di carburante senza altre attività, tale esame preventivo non è prescritto.

**Art. 189 – USO D1 (aree normative 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 43, 44, 48, 51, 55, 56)**

intermediazione monetaria e finanziaria

**1. funzione di appartenenza**

funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

**2. specificazione delle attività ammesse**

attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria

**3. spazi fisici e strutture**

comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi
- abitazione del personale addetto alla sorveglianza

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,40 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq./mq. di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona.

**5. prescrizioni**

/

**Art. 190 – USO D2 (aree normative 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 22, 41, 43, 44, 46, 47, 48, 51, 54, 55, 56)**

attività professionali e imprenditoriali

**1. funzione di appartenenza**

funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

**2. specificazione delle attività ammesse**

- attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale
- attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnico, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, dello spettacolo e attività similari

**3. spazi fisici e strutture**

comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

rapporto con il pubblico

- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,40 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggio di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq./mq. di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona.

**5. prescrizioni**

/

## **Art. 191 – USO I (aree normative 13, 19, 27, 28, 29, 30)**

opere di infrastrutturazione del territorio

### **1. funzione di appartenenza**

/

### **2. specificazione delle attività ammesse**

sono opere di infrastrutturazione del territorio:

- le strade pubbliche, le strade agricole funzionali all'attività agricola, i sentieri e percorsi di vario tipo;
- le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere per l'irrigazione, gli invasi per la raccolta d'acqua
- gli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
- le reti tecnologiche di trasporto dell'energia elettrica, di distribuzione di gas metano;
- gli impianti atti alla trasmissione di segnali radio e televisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni
- opere similari indispensabili per la corretta conduzione agricola dei suoli o per opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con l'assetto e l'uso del territorio

### **3. spazi fisici e strutture**

/

### **4. standards**

/

### **5. prescrizioni**

/

## **Art. 192 – USO N1 (aree normative 16, 17)**

allevamento industriale non suinicolo

### **1. funzione di appartenenza**

funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

### **2. specificazione delle attività ammesse**

sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che dispongono attualmente o necessitano di spazi tali da superare gli indici urbanistici consentiti per gli allevamenti aziendali

### **3. spazi fisici e strutture**

comprende gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio, i fabbricati di deposito connessi, gli uffici, l'abitazione del titolare o del personale di custodia

### **4. standards**

/

### **5. prescrizioni**

- S.U. = (S.U. originaria) x 1,20
- H = ml. 6,00
- VI = 0,50
- Distanza minima dai confini = ml 10,00
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato = ml 50,00
- Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato, e dalle zone urbanistiche E7, E8 = ml. 20,00
- l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura non superiore a mq. 150.

**Art. 193 - USO N2 (area normativa 18)**

allevamento suinicolo

**1. funzione di appartenenza**

/

**2. specificazione delle attività ammesse**

secondo le normative vigenti

**3. spazi fisici e strutture**

secondo le normative vigenti

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

secondo le normative vigenti

## **Art. 194 – USO N3 (aree normative 16, 17, 52)**

attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende

### **1. funzione di appartenenza**

funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

### **2. specificazione delle attività ammesse**

comprende l'industria lattiero-casearia, l'industria vinicola

### **3. spazi fisici e strutture**

Comprende gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, ai locali di deposito attrezzi e macchine agricole, all'abitazione del titolare o del personale di custodia. Gli spazi destinati all'eventuale allevamento connesso all'attività di trasformazione sono considerati "allevamento industriale non suinicolo" ovvero "allevamento suinicolo"

### **4. standards**

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

- $U_f = 0,45$
- $H = \text{ml. } 6,00$
- $VI = 0,50$
- Distanza minima dai confini = ml. 10,00
- $S_m = \text{mq. } 5.000$  per interventi di nuova edificazione
- l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura non superiore a mq. 150
- dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.



## **Art. 195 – USO N4 (area normativa 21)**

attività di lavorazione agricola per conto terzi

### **1. funzione di appartenenza**

funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprende i locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di riparazione sulle medesime; comprende inoltre l'abitazione del titolare o del personale di custodia

### **4. standards**

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

- $U_f = 0,30$
- $H = \text{ml. } 8,00$
- $VI = 0,50$
- Distanza minima dai confini = ml. 10,00
- $S_m = \text{mq. } 10.000$  per interventi di nuova edificazione

Nel caso sia svolta anche attività di trasporto liquami e di fertirrigazione:

- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato = ml. 50,00
- Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato, e dalle zone urbanistiche E7, E8 = ml. 20,00
- l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura non superiore a mq. 150
- dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.

**Art. 196 – USO N5 (aree normative 16, 17)**

attività di riparazione di macchine agricole

**1. funzione di appartenenza**

funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

comprende i locali per la riparazione delle macchine agricole, i relativi spazi di servizio e l'abitazione del titolare o del personale di custodia

/

**4. standards**

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi = 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia = 0,15 mq./mq. di Superficie utile

/

**5. prescrizioni**

- $U_f = 0,30$
- $H = \text{ml. } 8,00$
- $VI = 0,50$
- Distanza minima dai confini = ml. 10,00
- $S_m = \text{mq. } 10.000$  per interventi di nuova edificazione
- l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura non superiore a mq. 150.

## **Art. 197 – USO N6 (area normativa 23)**

ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

### **1. funzione di appartenenza**

funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

### **2. specificazione delle attività ammesse**

attività che pur avendo carattere di ruralità non è connessa alle pratiche produttive agricole e non è esercitata da addetti all'agricoltura; comprende il ricovero, la cura, l'addestramento di animali da compagnia, da sella, da gara, da esposizione, da attività venatoria, ecc.

### **3. spazi fisici e strutture**

/

### **4. standards**

/

### **5. prescrizioni**

tranne che nel caso di aziende agrituristiche si osservano le seguenti limitazioni:

- $S_m = 5.000$  mq.
- Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi = 50,00 mq.
- Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre = mq. 20,00
- Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi = ml. 30,00
- ogni 10 mq. di superficie coperta deve essere recintata una superficie a verde di almeno mq. 1.000.

## **Art. 198 – USO N7 (area normativa 21)**

attività agrituristiche

### **1. funzione di appartenenza**

funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

### **2. specificazione delle attività ammesse**

sono agrituristiche ai sensi della L.R. 28 giugno 1994 n° 26, le attività di stagionale ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del C.C. singoli o associati e da loro familiari di cui all'art. 230 bis del C.C. attraverso l'utilizzazione delle proprie aziende agricole, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, allevamento del bestiame, che devono comunque essere principali

### **3. spazi fisici e strutture**

le strutture agrituristiche sono quelle previste dalla L.R. 28 giugno 1994 n° 26

### **4. standards**

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi = 1,00 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione comunale di cui alla suddetta Legge.

**Art. 199 – USO N8 (area normativa 39)**

ricovero e gestione equini

**1. funzione di appartenenza**

funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

**2. specificazione delle attività ammesse**

comprende il ricovero, la cura, l'addestramento di equini da sella, da gara, da esposizione, ecc.

**3. spazi fisici e strutture**

/

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

- Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi: in relazione alle esigenze programmate
- Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi = ml. 30,00.

**Art. 200 – USO N9 (aree normative 12, 14, 15, 16, 17)**

attività ortofloristiche e vivaistiche, orticoltura intensiva e/o protetta

**1. funzione di appartenenza**

funzione direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

**2. specificazione delle attività ammesse**

attività di coltivazione ortofloristica e vivaistica, orticola intensiva e/o protetta

**3. spazi fisici e strutture**

comprende gli spazi destinati alla produzione, deposito, uffici e locali per la vendita dei prodotti dell'azienda ortofloristica, vivaistica, orticola

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

- distanza dai confini = 5,00 ml.
- non è ammessa l'edificazione di S.U. residenziale.

## **Art. 201 – USO P1 (aree normative 4, 8, 33)**

artigianato produttivo

### **1. funzione di appartenenza**

funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda
- amministrazione, direzione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq./mq. di Sf ovvero 0,10 mq./mq. di S.U., se superiore
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

- l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq. 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 50% della superficie utile destinata alla produzione, nè a mq. 150. Per aziende con superficie a destinazione produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione di due alloggi con superficie utile complessiva non superiore a mq. 220
- l'attività di esposizione e vendita deve essere, anche dimensionalmente, subordinata a quella di produzione o trasformazione
- negli interventi di nuova edificazione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf disposto secondo le tipologie indicate dal Regolamento edilizio.

## **Art. 202 – USO P2 (aree normative 8, 33)**

artigianato di servizio non congruente con la residenza

### **1. funzione di appartenenza**

funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

### **2. specificazione delle attività ammesse**

- fornitura di servizi alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione
- riparazioni meccaniche con problemi di impatto sull'ambiente urbano
- officine per autoveicoli per superfici utili superiori a 100 mq. e autocarrozzerie

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione, riparazione, vendita
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq./mq. di Superficie utile ovvero, se superiore, 0,05 mq./mq. di St (o Sf se coincidente)
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

- l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq. 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 50% della superficie utile destinata alla produzione, nè a mq. 150. Per aziende con superficie a destinazione produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione di due alloggi con superficie utile complessiva non superiore a mq. 220
- negli interventi di nuova edificazione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf disposto secondo le tipologie indicate dal Regolamento edilizio



## **Art. 203 – USO P3 (aree normative 4, 8, 33)**

industria manifatturiera industria delle costruzioni e installazione impianti

### **1. funzione di appartenenza**

funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
- amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda
- laboratori di ricerca e controllo della produzione
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq./mq. di Sf ovvero 0,10 mq./mq. di Su, se superiore
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

- l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq. 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 50% della superficie utile destinata alla produzione, nè a mq. 150. Per aziende con superficie a destinazione produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione di due alloggi con superficie utile complessiva non superiore a mq. 220
- l'attività di esposizione e vendita deve essere, anche dimensionalmente, subordinata a quella di produzione o trasformazione
- negli interventi di nuova edificazione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf disposto secondo le tipologie indicate dal Regolamento edilizio.

## **Art. 204 – USO P4 (area normativa 8, 52)**

industria alimentare: lavorazione e stagionatura dei prosciutti e salumi

### **1. funzione di appartenenza**

funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione, conservazione e trasporto
- amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda
- laboratori di ricerca e controllo della produzione
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq./mq. di Sf ovvero 0,10 mq./mq. di S.U., se superiore
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

- per l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa la realizzazione di due nuovi alloggi con superficie utile complessiva non superiore a mq. 220
- l'attività di esposizione e vendita deve essere, anche dimensionalmente, subordinata a quella di produzione o trasformazione e comunque non può essere superiore al 10% della S.U. produttiva prevista
- negli interventi di nuova edificazione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf

## **Art. 205 – USO P5 (aree normative 8, 53)**

industria alimentare: macellazione e lavorazione carni

### **1. funzione di appartenenza**

funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

## **2. specificazione delle attività ammesse**

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- sezionamento e lavorazione carni bovine, ovine e avicole, loro conservazione e trasporto
- amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti
- laboratori di ricerca e controllo della produzione
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq./mq. di Sf ovvero 0,10 mq./mq. di S.U., se superiore
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

- l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq. 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie non superiore nè al 50% della superficie utile complessiva nè a mq. 150
- per aziende con superficie utile a destinazione produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione di due alloggi con superficie utile complessiva non superiore a mq. 220
- negli interventi di nuova edificazione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf disposto secondo le tipologie indicate dal Regolamento edilizio

## **Art. 206 – USO P6 (area normativa 49)**

attività che per ragioni di sicurezza e salubrità sono incompatibili con il tessuto urbanizzato

### **1. funzione di appartenenza**

funzione produttiva

### **2. specificazione delle attività ammesse**

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio di attività che per ragioni di sicurezza e salubrità sono incompatibili con il tessuto urbanizzato
- amministrazione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq./mq. di Sf ovvero 0,10 mq./mq. di S.U., se superiore
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

- è prescritta la realizzazione di un'area a verde privato alberato pari al 10% della Sf, da localizzare sul fronte stradale. Inoltre dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo
- l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa con una superficie utile residenziale non superiore a 150 mq.
- per aziende con superficie utile a destinazione produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione di due alloggi con superficie utile non superiore a mq. 200

## **Art. 206 BIS – USO P7 (area normativa D9.1)**

Industria alimentare: prima trasformazione del prodotto agricolo

### **1. funzione di appartenenza**

funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione, conservazione e trasporto del prodotto agricolo
- amministrazione e direzione, attività sindacale, ricreativa e sociale al servizio degli addetti
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda
- laboratori di ricerca e controllo della produzione
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq./mq. di St ovvero 0,10 mq./mq. di S.U., se superiore
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

- l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile no inferiore a mq 300,nella misura di un alloggio per ogni lotto edificabile e con una superficie utile non superiore né al 50% della superficie utile destinata alla produzione né a mq 150. Per aziende con destinazione produttiva superiore a mq 600 è consentita la realizzazione di due alloggi con superficie utile complessiva non superiore a mq 220.
- L'attività di esposizione e vendita deve essere, anche dimensionalmente, subordinata a quella di produzione o trasformazione.
- Negli interventi di nuova edificazione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf disposto secondo le tipologie indicate dal Regolamento edilizio.

## **Art. 206 TER – USO P8 (area normativa D2.3)**

Attività per produzione di sementi

### **1. funzione di appartenenza**

funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
- amministrazione, direzione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq./mq. di Sf ovvero 0,10 mq./mq. di S.U., se superiore
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

- l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa con una superficie utile non superiore a mq. 150.
- l'attività di esposizione e vendita deve essere, anche dimensionalmente, subordinata a quella di produzione o trasformazione.
- negli interventi di nuova edificazione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf disposto secondo le tipologie indicate dal Regolamento edilizio.

**Art. 207 - USO R1 (aree normative 0, 1, 2, 3, 6, 7, 9, 20, 22, 25, 29, 38, 40 bis  
41, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 54, 56)**

residenza

**1. funzione di appartenenza**

funzione abitativa

**2. specificazione delle attività ammesse**

comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme del Regolamento di Igiene

**3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- alloggi
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica, locali diversi di uso condominiale

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,15 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

**5. prescrizioni**

/

## **Art. 208 – USO R2**

accessori alla residenza

### **1. funzione di appartenenza**

funzione abitativa

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici o corpi edilizi destinati a locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderie e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune

### **4. standards**

/

### **5. prescrizioni**

l'altezza interna netta non potrà essere superiore a ml. 2,50.



## **Art. 209 – USO S1 (area normativa 29)**

pubblica amministrazione

### **1. funzione di appartenenza**

funzioni di servizio

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi, abitazione del personale di custodia nella misura massima di 100 mq. di S.U.

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1,00 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggio di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

/

## **Art. 210 – USO S2 (area normativa 28)**

istruzione

### **1. funzione di appartenenza**

funzioni di servizio

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- istruzione primaria, secondaria e speciale
- attività sportive educative
- amministrazione, direzione e servizi

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1,00 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

/

**Art. 211 – USO S3 (aree normative 29, 38, 40, 50)**

sanità e altri servizi sociali

**1. funzione di appartenenza**

funzioni di servizio

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, servizi di ambulanza, assistenza sociale e infermieristica, centro diurno, casa protetta, comunità alloggio, residenza sanitaria assistenziale, centro sanitario e assistenziale per portatori di handicap, per la donazione del sangue ed altre istituzioni
- amministrazione, direzione e servizi

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1,00 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

**5. prescrizioni**

/

## **Art. 212 – USO S4 (aree normative 5, 29)**

organizzazioni associative

### **1. funzione di appartenenza**

funzioni di servizio

### **2. specificazione delle attività ammesse**

attività di organizzazioni economiche, di titolari d'impresa, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1,00 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

/

## **Art. 213 – USO S5 (aree normative 5, 29)**

organizzazione del culto religioso

### **1. funzione di appartenenza**

funzioni di servizio

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- il culto quali chiese, oratori
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, lo studio, il tempo libero
- abitazione e conduzione delle attività del personale religioso, quali canoniche, conventi
- amministrazione, direzione e servizi

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1,00 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

/

**Art. 214 – USO S6 (aree normative 5, 11, 27, 34, 42)**

attività ricreative e culturali

**1. funzione di appartenenza**

funzioni di servizio

**2. specificazione delle attività ammesse**

7

**3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centro di studio, conferenze e congressi
- intrattenimento e spettacolo: proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere
- amministrazione, direzione e servizi

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1,00 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

**5. prescrizioni**

/

**Art. 215 – USO S7 (aree normative 11, 27, 37, 39, 42)**

attività sportive

**1. funzione di appartenenza**

funzioni di servizio

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività sportive
- amministrazione, direzione e servizi

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 5,00 mq./utente in rapporto all'affluenza di pubblico massima prevista e comunque in quantità non inferiore a 1 mq./mq. di S.U.
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

**5. prescrizioni**

/

## **Art. 216 – USO S8 (area normativa 29)**

difesa e protezione civile

### **1. funzione di appartenenza**

funzioni di servizio

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- caserme ed impianti
- amministrazione e servizi

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1,00 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

/



## **Art. 217 – USO S9 (aree normative 8, 30, 38, 50)**

servizi tecnici e tecnologici

### **1. funzione di appartenenza**

funzioni di servizio

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di scarico e simili; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto

### **4. standards**

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

### **5. prescrizioni**

- in caso di interventi di ampliamento indicati tra i tipi di intervento delle aree normative 22 e 38, la loro ammissibilità è subordinata alla valutazione della compatibilità con gli usi contigui
- funzioni di servizio che possono essere caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, per le quali il rilascio di concessioni, autorizzazioni, certificati di conformità è subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, nonché quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'Azienda U.S.L., secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13, comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

**Art. 218 – USO S10 (area normativa 29)**

attrezzature cimiteriali

**1. funzione di appartenenza**

funzioni di servizio

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

comprende gli spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi: in rapporto all'utenza massima prevista

**5. prescrizioni**

/

**Art. 219 – USO S11 (aree normative 38, 50)**

attività termali

**1. funzione di appartenenza**

funzioni di servizio termale

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- strutture termali
- amministrazione, direzione, laboratori, servizi

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1,00 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile

**5. prescrizioni**

/

**Art. 220 – USO S12 (area normativa 44)**

servizi territoriali (stazione autocorriere ed autobus)

**1. funzione di appartenenza**

funzioni di servizio

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- autostazione
- locali di servizio per l'autostazione

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi: 0,40 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile

**5. prescrizioni**

/

**Art. 221 – USO T1 (aree normative 2, 3, 5, 9, 11, 22, 24, 26, 38, 42, 43, 48, 50, 51, 55)**

alberghi

**1. funzione di appartenenza**

funzioni ricettive, turistiche, ludiche

**2. specificazione delle attività ammesse**

/

**3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi alberghieri con o senza ristorante
- relativi amministrazione, direzione e servizi
- alloggio del titolare e/o del personale di custodia

**4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,40 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq./mq. di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

**5. prescrizioni**

l'abitazione del titolare e/o del personale addetto è ammesso nella misura massima di due alloggi con superficie utile complessiva non superiore a mq. 220.

## **Art. 222 – USO T2 (area normativa 37)**

ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante

### **1. funzione di appartenenza**

funzioni ricettive, turistiche, ludiche

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- ricettività di tipo non alberghiero, priva servizi di ristoro e trattenimento
- relativi amministrazione e servizi
- alloggio del personale di custodia

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,40 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq./mq. di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

### **5. prescrizioni**

l'abitazione del personale addetto è ammesso nella misura massima di mq. 150 di S.U.

## **Art. 223 – USO T3 (aree normative 11, 38, 39, 42, 50)**

attività ludiche a carattere privato

### **1. funzione di appartenenza**

funzioni ricettive, turistiche, ludiche

### **2. specificazione delle attività ammesse**

/

### **3. spazi fisici e strutture**

comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo e nights
- impianti sportivi privati
- parchi divertimento
- relativi amministrazione, direzione e servizi
- alloggio del titolare e/o del personale di custodia

### **4. standards**

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 5,00 mq./utente in rapporto all'affluenza di pubblico massima prevista e comunque in quantità non inferiore a 1 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,30 mq./mq. di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq./mq. di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,60 mq./mq. di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

### **5. prescrizioni**

l'abitazione del titolare o del personale addetto alla custodia è ammesso nella misura di un solo alloggio con una superficie utile non superiore nè al 10% della superficie utile complessiva nè a mq. 150.

**Art. 224 – USO U (aree normative 10, 19, 35, 45)**

usi in atto

**1. funzione di appartenenza**

/

**2. specificazione delle attività ammesse**

sono quelli certificati o attestati alla data di adozione del presente R.U.E.

**3. spazi fisici e strutture**

/

**4. standards**

/

**5. prescrizioni**

/



## PARTE SEGUENTE ABROGATA

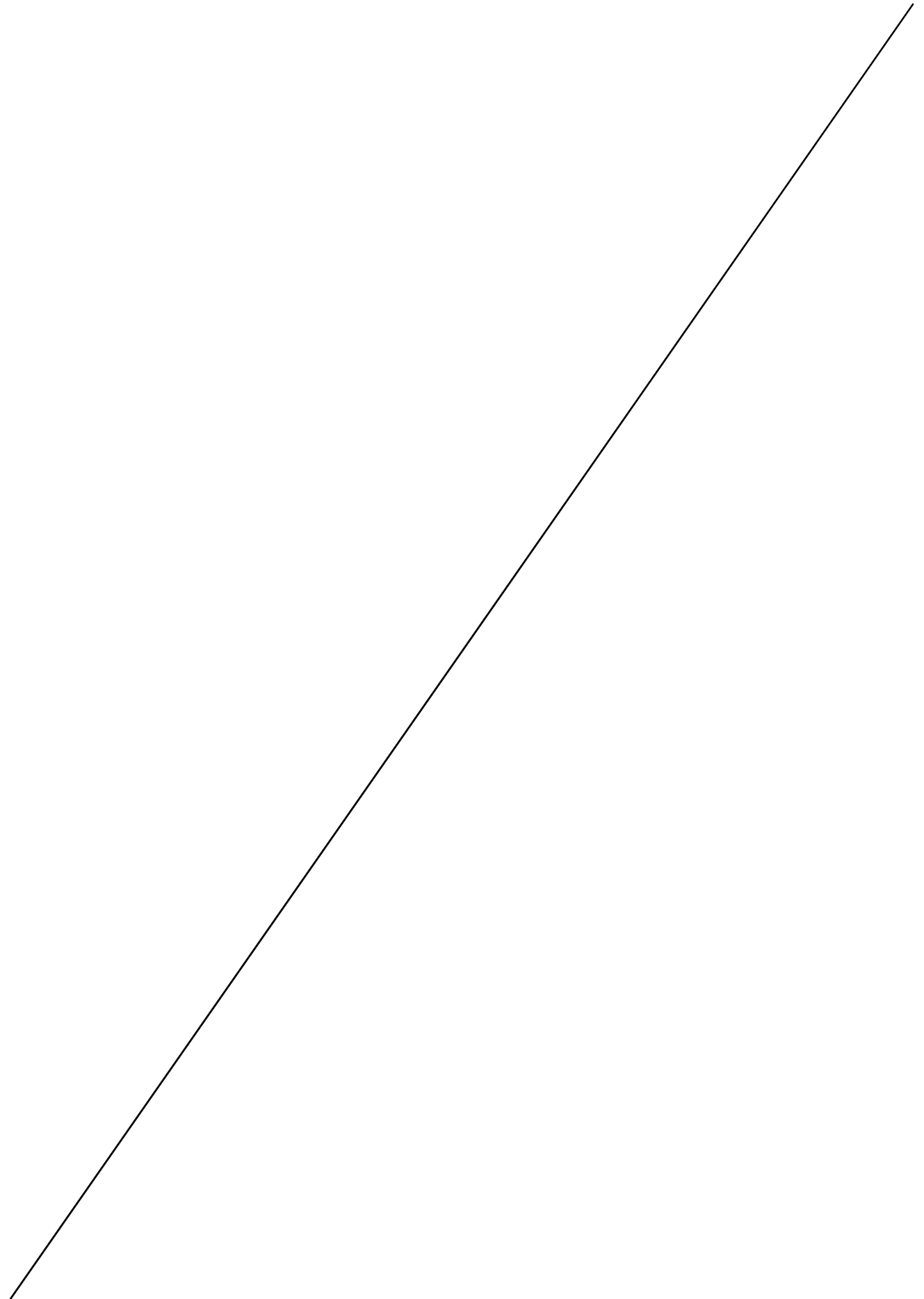
# SOSTITUITA DA REGOLAMENTO EDILIZIO APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 79 DEL 30/11/2020

### **REGOLAMENTO EDILIZIO**

La disciplina del R.U.E. assume il testo del Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 17 dicembre 2002.

Il presente Regolamento Edilizio è stato adeguato alla L.R. n. 6/ 95, in seguito al procedimento di sola trasformazione degli strumenti urbanistici previgenti in P.S.C., R.U.E., P.O.C..

Pertanto eventuali parti di testo non adeguate alla Legge Regionale n. 31/2002 debbono essere confrontate con il menzionato testo legislativo, che risulta prevalente.

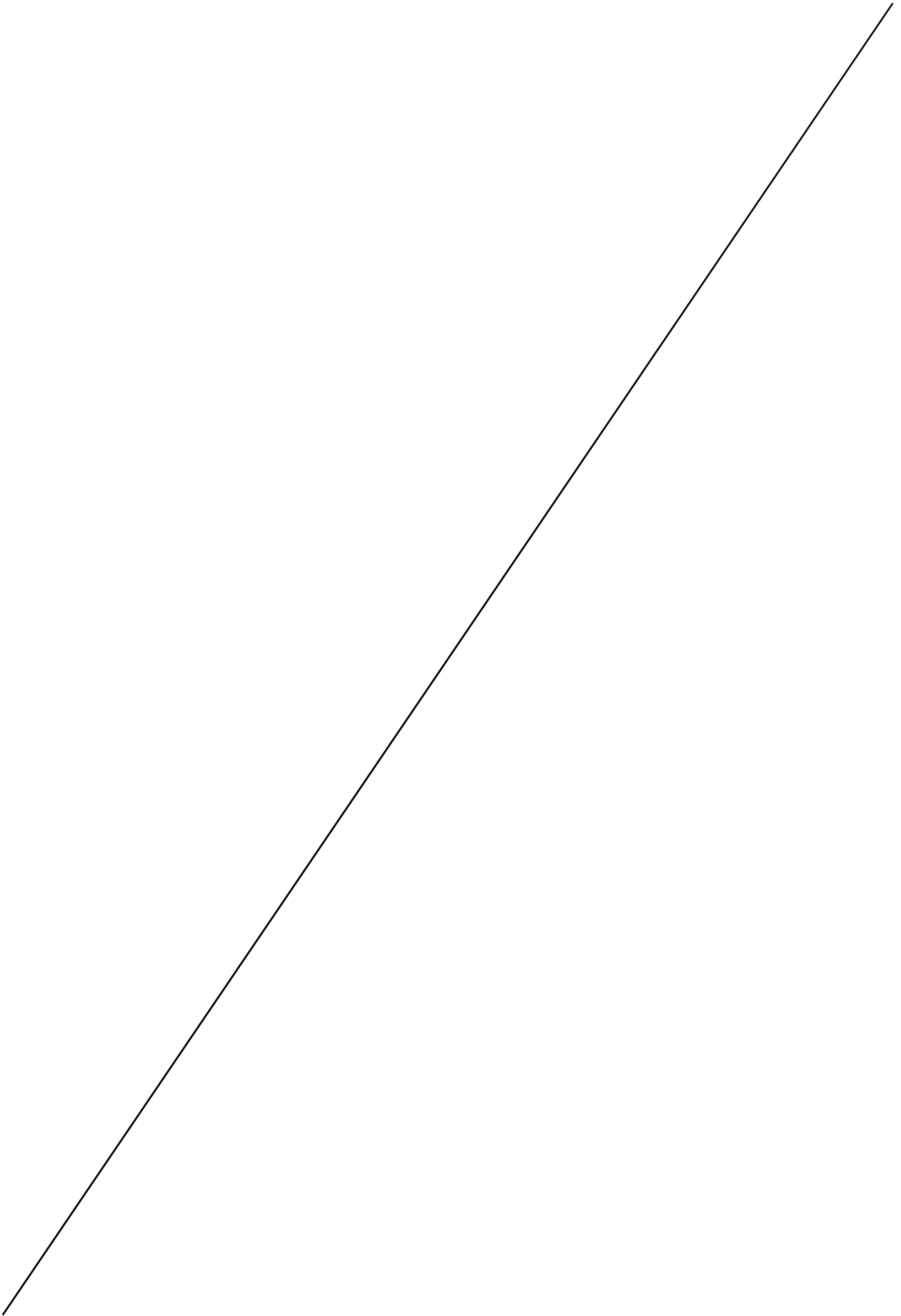


## **TITOLO I°-CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

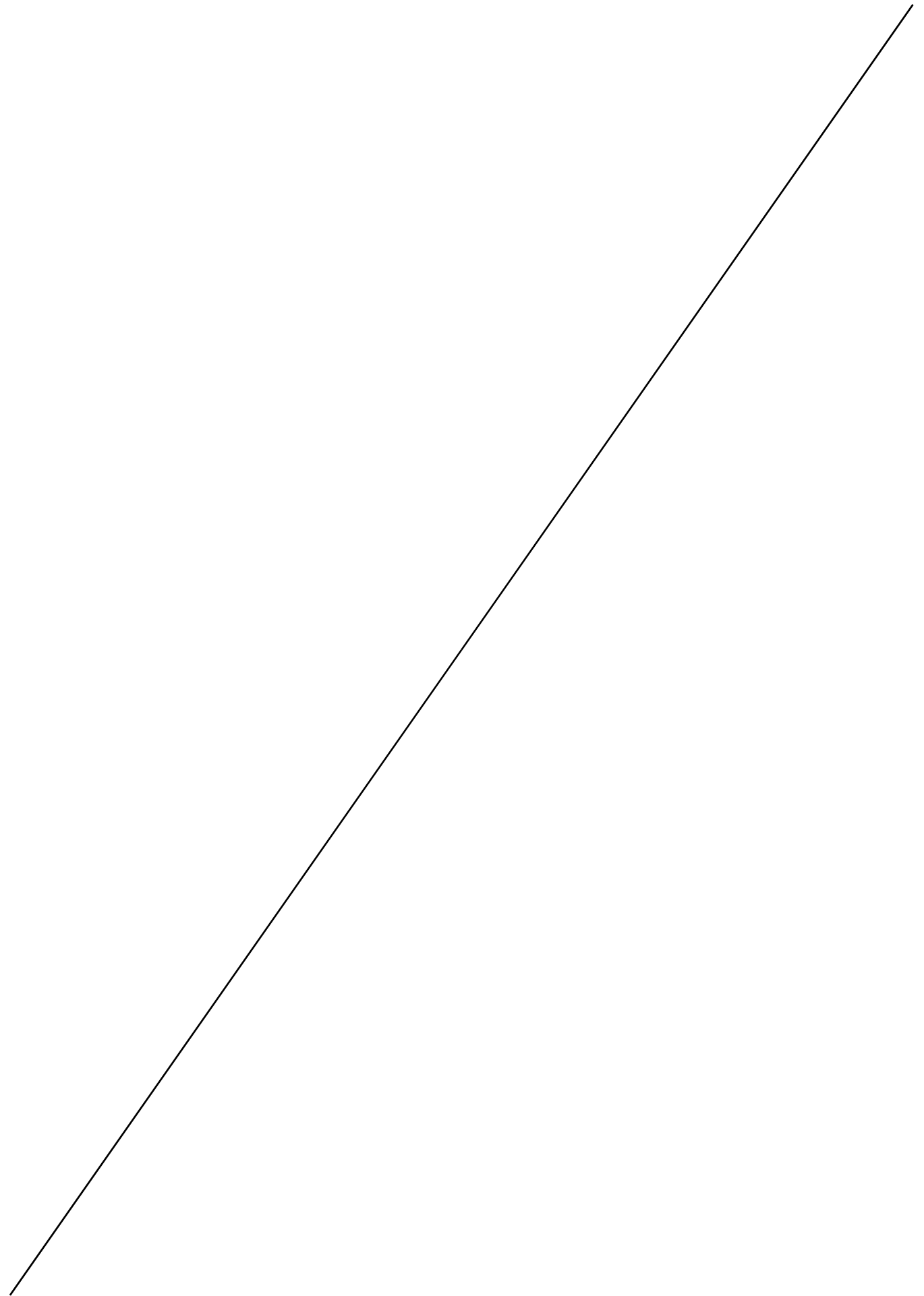
### **CAPITOLO 1 – CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **ART.1 - OGGETTO, CONTENUTO, VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente regolamento edilizio è redatto ai sensi dell'art. 33 della L. n° 1150/1942 e della L.R. n° 33/1990 e s.m.i.
2. Esso disciplina l'esercizio di ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e la formazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.
3. La disciplina suddetta è operata in concorso con la legislazione nazionale e regionale vigente in materia, da intendersi quivi interamente richiamata, con il vigente strumento urbanistico generale ed i suoi piani urbanistici attuativi.
4. I contenuti del presente Regolamento edilizio sono:
  - la definizione dei tipi di intervento, dei modi di attuazione, degli usi, dei parametri edilizi e urbanistici;
  - la definizione delle competenze nelle procedure edilizie;
  - le procedure di legittimazione agli interventi edilizi e urbanistici;
  - le procedure di esecuzione degli interventi edilizi;
  - i requisiti tecnici delle opere edilizie;
  - le norme di tutela ambientale e di qualificazione urbana.
5. Il presente regolamento entra in vigore dopo la pubblicazione di legge.
6. Esso sostituisce ogni altra precedente regolamentazione comunale in materia.



**TITOLO II°DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO E  
DEI  
PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI**



## **CAPITOLO 2.1**

### **DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

#### **ART. 2.1.1 - TIPI DI INTERVENTO**

1. I tipi di intervento, definiti dal presente Regolamento Edilizio, e normati sul territorio dal R.U.E. si articolano nel seguente modo:
  - interventi conservativi che comprendono:
    - . restauro scientifico;
    - . risanamento conservativo;
    - . ristrutturazione edilizia;
  - interventi adeguativi che comprendono:
    - . demolizione;
    - . sopraelevazione;
  - interventi manutentori che comprendono:
    - . manutenzione ordinaria;
    - . manutenzione straordinaria;
    - . opere interne;
  - interventi trasformativi che comprendono:
    - . ampliamento;
    - . demolizione e ricostruzione;
    - . ristrutturazione urbanistica;
    - . nuova edificazione.
2. I tipi di intervento definiti e normati sul territorio dal presente Regolamento Edilizio sono i seguenti:

- modificazioni del suolo o del sottosuolo;
- opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- allestimento di costruzioni temporanee;
- opere di arredo urbano;
- opere minori in variante a concessioni già rilasciate;
- mutamento d'uso degli immobili senza opere.

#### **ART. 2.1.2 - RESTAURO SCIENTIFICO**

1. Interventi definiti alla categoria A1 dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.
2. L'intervento di restauro scientifico si applica agli immobili assoggettati a tale vincolo dal R.U.E.

#### **ART. 2.1.3 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Interventi definiti all'art. 31, lett. c) della L. n° 457/1978 con riferimento alle zone omogenee "A", alla categoria A2 dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.
2. Le metodologie di intervento sono ulteriormente precisate per le tipologie rurali nel capitolo 7.2.
3. L'intervento di risanamento conservativo si applica agli immobili assoggettati a tale vincolo dal R.U.E.

#### **ART. 2.1.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Intervento definito all'art. 31 lett. d) della L. n° 457/1978 e, con riferimento alle zone omogenee "A", categoria A3 dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.
2. L'intervento di ristrutturazione edilizia può in particolare prevedere, senza incremento delle altezze in colmo e in gronda e senza aumento del volume, e tranne che nelle zone omogenee A e sugli edifici soggetti a vincolo conservativo del R.U.E.:
  - la modifica e/o il riposizionamento degli elementi distributivi esterni;
  - la modifica dell'andamento delle coperture;
  - la traslazione di parti dimensionalmente non prevalenti del fabbricato, in favore del raggiungimento di una maggiore funzionalità dello stesso, o in ordine ad obiettivi di miglioramento delle condizioni di igiene, di rispetto di distanze o rapporti di visuale libera, senza aumento della superficie coperta.
3. Qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia interessi edifici già parzialmente demoliti o vi siano gravi problemi per lo stato di collabenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere autorizzata la demolizione parziale dell'edificio e la sua ricostruzione, nel pieno



rispetto di quanto già eventualmente concesso, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive.

4. L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere assoggettato a particolari prescrizioni relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare.

#### **ART. 2.1.5 - DEMOLIZIONE**

1. Intervento volto a rimuovere costruzioni preesistenti. La demolizione può essere totale o parziale; qualora l'intervento di demolizione sia prescritto dagli elaborati del R.U.E. è da intendersi sempre come demolizione totale; in tal caso non sono ammessi interventi di manutenzione.

#### **ART. 2.1.6 - SOPRAELEVAZIONE**

1. Intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio, senza variazione della superficie coperta e senza variazione di superficie utile.

#### **ART. 2.1.7 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Intervento definito dall'art. 31, lett. a) della L. n° 457/1978 e dall'art. 42 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.
2. Sono comprese in particolare nell'intervento di manutenzione ordinaria le seguenti opere interne:
  - riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, isolamenti termo-acustici, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie;
  - costruzione di piccole opere murarie di arredo quali: muretti, nicchie, caminetti.
3. Sono comprese altresì le seguenti opere esterne:
  - pulitura riprese parziale di intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
  - pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi e serramenti esterni, delle recinzioni, di cancelli, serrande, inferriate, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (bancali, cornici, zoccolature, gradini) senza alterazioni sostanziali dei tipi esistenti e della forma;
  - ritinteggiatura e/o rifacimento del paramento esterno delle facciate con materiali e colori uguali a quelli preesistenti;
  - riparazione alle strutture di balconi, ivi comprese quelle formanti parapetto;
  - distacco di parti pericolanti delle facciate esterne ed interne degli edifici;

- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali;
- riparazione o rifacimento di manti impermeabili;
- installazione di sistemi di comunicazione, allarme, telericezione;
- applicazione o sostituzione di impianti tecnici che non comportano la costruzione o la destinazione ex novo di locali.

#### **ART. 2.1.8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Intervento definito dall'art. 31, lett. b) della L. n° 457/1978 e dall'art. 43 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.
2. Sono comprese in particolare nell'intervento di manutenzione straordinaria le seguenti opere, fatto salvo quanto stabilito nella Disciplina particolareggiata per il Centro Storico e fatto salvo il rispetto, nei casi di edifici o complessi edilizi assoggettati a vincolo conservativo dal R.U.E., delle prescrizioni derivanti dalla definizione dell'intervento di risanamento conservativo di cui al precedente art. 2.1.3:
  - rinnovo o sostituzione di parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti degli edifici;
  - realizzazione o integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamento d'uso;
  - rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda, con conservazione del tipo del preesistente manto di copertura, nonché delle relative finiture;
  - rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con modificazioni di materiali e colori;
  - rifacimento totale di intonaci;
  - sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dei tipi e della forma;
  - consolidamento e rifacimento parziale di muratura;
  - rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi, dei materiali, delle tipologie e della forma, nel rispetto comunque dei limiti massimi o minimi stabiliti dalle norme di attuazione del R.U.E.;
  - costruzione di balconi di profondità inferiore a m 1,50, nel rispetto comunque dei limiti massimi o minimi stabiliti dalle norme di attuazione del R.U.E.;
  - costruzione di pensiline su edifici esistenti, di profondità inferiore a m 1,50, nel rispetto comunque dei limiti massimi o minimi stabiliti dalle Norme di Attuazione del R.U.E.;
  - apertura e chiusura di porte e finestre esterne;

- installazione o sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio.

#### **ART. 2.1.9 - OPERE INTERNE**

1. Interventi indicati al punto h) del 7° comma dell'art. 4 della L. n° 493/1993 come modificato dall'art. 9, 4° comma del D.L. n° 30/1996.
2. Sono comprese in particolare nell'intervento opere interne, purchè non modifichino i parametri urbanistici e fatto salvo quanto stabilito nella Disciplina Particolareggiata per il Centro Storico e fatto salvo il rispetto, nei casi di edifici o complessi edilizi assoggettati a vincolo conservativo dal R.U.E., delle prescrizioni derivanti dalla definizione dell'intervento di risanamento conservativo di cui al precedente art. 2.1.3:
  - apertura e chiusura di vani porta all'interno dell'unità immobiliare;
  - demolizione, sostituzione, costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
  - creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alla unità immobiliare;
  - demolizione, sostituzione dei solai;
  - adeguamento all'interno dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
  - opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
  - sottomurazioni e interventi nel sottosuolo sulle strutture esistenti;
  - realizzazione o chiusura di controsoffittature.

#### **ART. 2.1.10 - AMPLIAMENTO**

1. Intervento che comporta un incremento dei volumi esistenti, in quanto non ricomprendibile nell'intervento di sopraelevazione o di manutenzione straordinaria, purchè risponda a tutte le seguenti condizioni:
  - aderenza fisica: il corpo edilizio in ampliamento deve avere almeno un fronte totalmente o per la prevalente parte in comune con il fabbricato preesistente;
  - continuità strutturale: il corpo edilizio in ampliamento deve collegarsi staticamente agli elementi strutturali del fabbricato preesistente;
  - subordinazione dimensionale: il corpo edilizio in ampliamento deve presentare volumi non superiori a quelli del fabbricato preesistente;
  - omogeneità funzionale: il corpo edilizio in ampliamento deve essere finalizzato all'estensione degli usi presenti nel fabbricato preesistente;
  - unitarietà distributiva: il corpo edilizio in ampliamento deve fruire di un sistema di accesso e distribuzione unitario con quello del fabbricato preesistente.

### **ART. 2.1.11 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

1. Intervento che comporta la demolizione della costruzione preesistente e la realizzazione di una nuova costruzione su un'area di sedime coincidente in misura prevalente con quella occupata dalla precedente costruzione e con la medesima volumetria.
2. Nel caso di variazione dell'area di sedime eccedente tale limite o di totale traslazione della stessa, non imposta da vincoli, limiti di arretramento disposti dal R.U.E., diritti di terzi o esigenze di sicurezza, ovvero non esplicitamente richiesta dalle Norme Tecniche del R.U.E., si distingue l'intervento di demolizione da quello di nuova costruzione.

### **ART. 2.1.12 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Intervento definito all'art. 31 lett. e) della L. n° 457/1978 e con riferimento alle zone omogenee "A", alla categoria A4 dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

### **ART. 2.1.13 - NUOVA EDIFICAZIONE**

1. Intervento volto a realizzare un nuovo edificio, impianto o altro manufatto, sia fuori che entro terra, di rilevanza per la disciplina edilizia.

### **ART. 2.1.14 - MODIFICAZIONI DEL SUOLO O DEL SOTTOSUOLO**

1. Interventi sul territorio che comportano permanenti e significative modifiche morfologiche e/o di uso del suolo, quali:
  - scavi, rinterri, rilevati, non connessi ad attività estrattiva, nè a sistemazioni idrauliche in acque pubbliche;
  - occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o mezzi o esposizione di merci a cielo libero, con esclusione di attività di trasformazione ed escluse le discariche pubbliche;
  - attrezzatura di aree per attività sportive senza creazione di volumi.

### **ART. 2.1.15 - OPERE COSTITUENTI PERTINENZE OD IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI**

1. Tali interventi comprendono tra l'altro:
  - installazione di antenne trasmettenti;
  - realizzazione di manufatti per la protezione di impianti tecnici ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
  - attrezzature di spazi scoperti (sistemazioni al suolo e arredi in elevazione, tralicci, pergolati, gazebo, chioschi, voliere, ecc.);
  - installazione di cancelli, cancelletti ed inferriate, recinzioni, muri di cinta;
  - collocazione di fittoni e catenelle, prospicienti su suolo di uso pubblico in atto o previsto;

- realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico);
- realizzazione di piscine scoperte non emergenti dal profilo del terreno esistente;
- opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato esistente.

#### **ART. 2.1.16 - ALLESTIMENTO DI COSTRUZIONI TEMPORANEE**

1. Interventi di realizzazione di costruzioni rimovibili la cui permanenza sul territorio è preventivamente limitata nel tempo, quali chioschi provvisori, tendoni, prefabbricati destinati a far fronte ad esigenze temporanee.

#### **ART. 2.1.17 - OPERE DI ARREDO URBANO**

1. Interventi relativi a manufatti prospicienti spazi di uso pubblico in atto o previsto quali:

- cartelloni, insegne e altri indicatori segnaletici o pubblicitari;
- monumenti, lapidi, cippi commemorativi, opere cimiteriali, fontane, fioriere ed altri arredi fissi;
- tende e arredi frangisole;
- cabine o pensiline di servizi pubblici;
- impianti di illuminazione.

#### **ART. 2.1.18 - OPERE MINORI IN VARIANTE A CONCESSIONI GIÀ RILASCIATE**

1. Interventi eseguiti in variante a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sui volumi, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella/e concessione/i edilizia/e.
2. I parametri urbanistici in oggetto sono tutti quelli definiti dal presente Regolamento al successivo capitolo 2.2; per destinazione d'uso sono qui da intendersi gli usi ammessi come elencati dalle Norme del R.U.E.; per categoria edilizia è qui da intendersi la categoria catastale; per alterazione sostanziale dei prospetti si intende ogni modifica eccedente le opere definite all'art. 2.1.8 (manutenzione straordinaria); per prescrizioni contenute nella concessione edilizia sono da intendersi tutte quelle specificatamente apposte dal Responsabile di Settore in fase di rilascio o contenute nel parere della Commissione Edilizia, se ad esso è fatto richiamo.

**ART. 2.1.19 - MUTAMENTO D'USO DEGLI IMMOBILI SENZA OPERE**

1. Intervento che non comporta opere edilizie (ad esclusione della manutenzione ordinaria) ed è effettuato in conformità al R.U.E. e alla regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della L. n° 47/1985, come sostituito dal 13° comma dell'art. 4 della L. n° 493/1993 come modificato dall'art. 9, 4° comma del D.L. n° 30/1996.

## CAPITOLO 2.2

### DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

#### **ART. 2.2.1 - ALTEZZA MEDIA**

1. Rapporto tra il volume effettivo e la superficie sottesa

#### **ART. 2.2.2 - DISTANZE**

1. Le distanze tra edifici e confini di zona o di proprietà, tra le varie parti prospicienti di uno stesso edificio (nel caso in cui su almeno una delle pareti si aprano finestre di vani di abitazione) e verso i cigli stradali, sono regolati dal criterio di visuale libera.
2. Qualunque sia l'altezza delle fronti, la distanza dai confini di proprietà non deve mai essere inferiore a ml 5,00 e la distanza tra pareti finestrate non deve essere mai inferiore a ml 10,00.
3. Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.
4. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che sia presentato dai proprietari un progetto unitario equivalente a vincolo reciproco di costruzione in aderenza.
5. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali non sono previste dal di rispetto vanno comunque rispettati il D.L. 30/4/1992 n° 285 ed il D.L. 10/9/1993 n° 360.
6. Esclusivamente nel caso di intervento urbanistico preventivo, fermo restando il criterio di visuale libera tra edifici e tra edifici e confini di proprietà o perimetro unitario di intervento, sono ammesse tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento e le zone B4 (Zone a verde privato) distanze inferiori a quelle di norma qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.

7. Le distanze dell'edificazione dalle strade pubbliche sono normate nella scheda di guida all'attuazione relativa alle zone per la mobilità.

#### **ART. 2.2.3 - H = ALTEZZA DEL FABBRICATO**

1. E' la media delle altezze delle varie fronti (Hf).
2. Il R.U.E. stabilisce il valore massimo (Hmax) che può assumere questo parametro per le diverse zone urbanistiche o per singoli tipi di edifici.
3. Nei fabbricati, che abbiano altezza superiore a quella massima prescritta per la zona urbanistica in cui ricadono, può essere mantenuta l'altezza esistente, tranne che negli interventi di demolizione e ricostruzione.

#### **ART. 2.2.4 - HF = ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DEI FABBRICATI**

1. Differenza tra le quote medie ponderali del marciapiede stradale per la fronte verso strada e del piano del terreno sistemato per le altre fronti e la quota media ponderale della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura, o se più alti, il bordo superiore della linea di gronda o la quota media ponderale dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano o la sommità dei parapetti nel caso di coperture piane. La media ponderale di Hf si ottiene dividendo l'area della sagoma della fronte, per la base della medesima.
2. Per gli edifici a schiera o a corpi di varia altezza, le altezze dovranno essere calcolate per ogni singolo corpo. Le *superfici non residenziali* (Snr) esterne al sedime del fabbricato principale, ad esclusione di porticati, logge e balconi, costituiscono corpo singolo. In ogni caso per gli edifici o corpi di edificio, costruiti a distanza non inferiore a ml 11 dalla strada, le altezze di tutte le facciate saranno misurate dal terreno sistemato.
3. Il piano del terreno sistemato non potrà eccedere i ml 3 in sbancamento e i ml 1 in riporto rispetto al piano di campagna preesistente, sempreche tali sistemazioni siano necessarie e giustificate dalla configurazione originaria del terreno.
4. Riporti eccedenti, comunque non superiori a ml 2, potranno essere ammessi solo per comprovate esigenze idrauliche od idrogeologiche.
5. Nel caso di autorimesse interrate o semi interrate, il percorso di accesso in trincea non è considerato piano del terreno sistemato; in tal caso, per il calcolo della visuale libera e della altezza massima, si farà riferimento al terreno sistemato lungo il perimetro esterno a tale percorso carraio.

#### **ART. 2.2.5 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI CESSIONE**

1. La monetizzazione delle aree di cessione è la facoltà dell'Amministrazione Comunale di autorizzare o richiedere che in sostituzione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalle Norme Tecniche del R.U.E., il soggetto attuatore corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria in



rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati dal Comune con delibera di Consiglio comunale, oltre al costo delle spese di urbanizzazione primaria non realizzate.

2. Tale facoltà è applicabile, purchè non diversamente stabilito dalle specifiche Norme Tecniche del R.U.E., quando le aree di cessione non siano concretamente reperibili, nè all'interno dell'area di intervento, nè all'esterno di essa, ovvero, pur risultando reperibili, non rappresentino entità significative ai fini della fruizione pubblica o richiedano interventi eccessivamente onerosi e sproporzionati per attrezzarle.
3. Le somme così introitate dal comune sono destinate alla acquisizione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria e alla loro realizzazione o alla progettazione ed esecuzione di interventi pubblici da parte del comune sul territorio.
4. La monetizzazione delle aree di cessione rappresenta una procedura straordinaria, deve essere deliberata per ogni intervento dal Consiglio Comunale.

#### **ART. 2.2.6 - PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI**

1. Rappresentano gli appositi spazi per parcheggi da riservare nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17/8/1942 n° 1150, modificato dall'art. 2 della legge 24/3/1989 n° 122, da prevedersi anche per gli interventi di ristrutturazione ai sensi degli artt. 36 e 37 della Legge Regionale 7/12/1978 n° 47.
2. Tali spazi dovranno essere ricavati all'interno delle costruzioni in misura non inferiore ad un posto macchina per alloggio, nel caso di costruzioni residenziali.
3. Gli spazi di parcheggio richiesti dalle Norme Tecniche del R.U.E., eccedenti la quota reperita all'interno delle costruzioni, ovvero la totalità degli spazi di parcheggio nel caso non siano previste superfici residenziali, saranno reperiti nell'area di pertinenza; qualora tali spazi non siano totalmente disponibili entro il lotto di pertinenza, potranno essere individuati anche all'esterno di esso, purchè ad una distanza massima di 150 ml dallo stesso, tali da risultare ad esso funzionali e comunque in zona urbanistica che ne ammetta la realizzazione: tali aree dovranno essere asservite all'edificio con vincolo di destinazione trascritto.
4. La dotazione minima richiesta per i diversi usi negli interventi di ristrutturazione edilizia è comprensiva degli spazi esistenti.
5. Nel caso di attuazione mediante strumento urbanistico preventivo gli spazi di parcheggio potranno essere realizzati su più piani.
6. Negli interventi conservativi di ristrutturazione edilizia e/o negli interventi trasformativi di cambiamento di destinazione d'uso che non determinano la formazione di un nuovo alloggio, ma interessano esclusivamente porzioni dell'unità edilizia oggetto dell'intervento, si dovrà reperire la quota di parcheggi di pertinenza nella misura

stabilita per gli usi specifici previsti in relazione alle superfici utili definite nell'intervento.

#### **ART. 2.2.7 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE**

1. Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è previsto dalla Legge Regionale n° 47/1978 art. 40 come strumento di attuazione per interventi edilizi.
2. Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale può derogare dagli indici edificatori prescritti nelle Norme Tecniche del R.U.E.

#### **ART. 2.2.8 - PIANO DI SVILUPPO E LOCALIZZAZIONE**

1. Il Piano di sviluppo e localizzazione è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e territoriale richiesto per l'insediamento di:  
A4 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per l'agricoltura non direttamente connesse ad aziende agricole;  
N5 - attività di riparazione macchine agricole;  
N1 - allevamenti industriali non suinicoli.
2. Funzione principale di tale strumento è quella di fornire all'Amministrazione comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali.
3. Il R.U.E. definisce gli interventi per i quali il Piano di sviluppo e localizzazione è richiesto.

#### **ART. 2.2.9 - Q = RAPPORTO DI COPERTURA**

1. Rappresenta il rapporto massimo ammesso tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
2. Il rapporto di copertura deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi.

#### **ART. 2.2.10 - S1 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Comprende le aree destinate a:
  - strade e percorsi pedonali, secondo progetto;
  - spazi di sosta e di parcheggio a diretto servizio dell'insediamento, definiti come "parcheggi pubblici" e quantificati dal R.U.E. in termini di standards;
  - spazi destinati ad impianti tecnologici al servizio dell'area secondo progetto;
  - spazi di verde elementare, sia pubblici sia privati sottoposti a servitù di uso pubblico qualora richiesti nelle singole zone del R.U.E.

### **ART. 2.2.11 - S2 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Comprende le aree destinate a:
  - servizi prescolastici;
  - scuola dell'obbligo;
  - servizi di interesse comune;
  - verde pubblico;
  - aree di parcheggio eccedenti quelle a diretto servizio dell'insediamento.
2. Il R.U.E. stabilisce il valore minimo che assume questo parametro per le diverse zone urbanistiche o per singole aree normative.

### **ART. 2.2.12 - SAU = SUPERFICIE AGRICOLA UTILE**

1. E' la superficie dell'azienda agricola utilizzabile degli indici edificatori. ai fini dell'applicazione
2. Comprende tutti i terreni in proprietà dell'azienda all'interno del comune; non possono essere comunque computati i terreni non compresi nelle zone omogenee E e quelli posti nelle seguenti zone:
  - aree boscate.
  - zone E9.

### **ART. 2.2.13 - SC = SUPERFICIE COPERTA**

1. Area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le logge, i porticati, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.
2. Il R.U.E. stabilisce il valore massimo che può assumere questo parametro per le diverse zone urbanistiche.

### **ART. 2.2.14 - SF = SUPERFICIE FONDIARIA**

1. Identifica le aree destinate alla edificazione (lotti) comprese eventuali aree con destinazioni a zone a verde privato di pertinenza dell'edificato.
2. Nel caso di attuazione edilizia diretta corrisponde all'area di intervento.
3. La superficie fondiaria utilizzata per la realizzazione delle opere edilizie in applicazione degli indici di zona urbanistica, è asservita alle opere medesime e non può essere separata da queste.

### **ART. 2.2.15 - SM = SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO**

1. Area minima richiesta per ogni modo di attuazione.
2. Nel caso di attuazione edilizia diretta non sono ammesse soluzioni di continuità dell'area di intervento

3. Il progetto di intervento deve essere esteso a tutti gli immobili compresi all'interno della superficie minima di intervento, in modo congruente con eventuali vincoli cartograficamente determinati dal R.U.E.
4. Il progetto deve definire i tempi di realizzazione di tutti gli interventi: nel caso siano previsti anche interventi di riordino edilizio e di risanamento delle aree libere, solo al compimento di questi stessi potrà essere rilasciato il certificato di agibilità o usabilità relativo agli altri immobili.

### **ART. 2.2.16 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE**

1. Area soggetta a strumento urbanistico preventivo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.
2. La St va misurata al lordo della viabilità di urbanizzazione primaria eventualmente esistente o prevista internamente all'area dallo strumento urbanistico preventivo e al netto della viabilità classificata nelle tavole del R.U.E.

### **ART. 2.2.17 – SU = SUPERFICIE UTILE**

1. La *superficie utile* (Su) di un'unità edilizia o immobiliare è una misura convenzionale che dipende dalla sua destinazione d'uso.
2. Per unità aventi destinazione abitativa, direzionale, finanziaria, assicurativa, per funzione di servizio, per funzione ricettiva, turistica, ludica, di vendita al dettaglio, per esercizio pubblico, per artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita, per abitazione agricola, la Superficie utile è costituita come segue:

$$Su = Sua + \text{quota \% di Snr}$$

La Su è costituita dalla somma della Sua e da una quota percentuale del totale delle Snr.

*Sua – Superficie utile abitabile* - Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne.

Un piano è considerato abitabile qualora contenga Superfici utili abitabili.

*Snr- Superficie non residenziale* - Per superficie non residenziale si intende la superficie di pavimento dei seguenti servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre:

Cantine, soffitte, locali ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;

Autorimesse singole o collettive;

Androni di ingresso e porticati liberi;

Logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Le Snr ricavate nei piani terra non abitabili e/o seminterrati dovranno avere altezza interna netta non superiore a ml. 2,50, mentre le Snr ricavate nei

sottotetti dovranno avere altezza interna media netta non superiore a ml. 2.00.

L'altezza media indicata, dovendo essere media ponderale, dovrà essere calcolata mettendo in relazione il volume con la relativa superficie.

A costruzione ultimata e a seguito dell'accertamento di conformità (abitabilità) le Snr non potranno essere trasformate in Sua se non mediante un intervento di ristrutturazione dell'intero edificio.

La Sua di un'unità edilizia o immobiliare avente funzione R (abitativa) non può essere inferiore a mq. 40. La SU di un'unità edilizia o immobiliare avente funzione T (ricettiva, turistica, ludica) non può essere inferiore a mq. 28.

Nel caso di edifici aventi *due o più piani* abitabili, con Sua complessiva superiore a 200 mq, la percentuale di Snr che concorre al calcolo della SU è pari al 25%.

Nel caso di edifici aventi un *unico piano* abitabile, la Su corrisponde alla Sua. In tali casi la Snr non potrà superare il 200% della Sua. Lo stesso criterio è utilizzato per gli edifici con due piani abitabili con Sua complessiva non superiore a mq. 200.

Sono escluse dal calcolo della Snr le superfici delle autorimesse fino ad una superficie massima complessiva corrispondente a 25 mq per alloggio, indipendentemente dalla dimensione della singola autorimessa.

Sono escluse dal calcolo della Snr le superfici delle logge, balconi e portici per la consistenza di una quota pari al 50%.

Sono escluse dal calcolo della Snr i servizi ed accessori condominiali, vale a dire di proprietà non esclusiva delle singole unità edilizie o immobiliari.

3. Per unità aventi destinazione a funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, a commercio all'ingrosso, a trasporti, magazzinaggio e comunicazioni, ad attrezzature tecniche e distributive, a funzione agricola con l'eccezione delle abitazioni, la superficie utile è costituita come segue:

La Su è costituita dalla superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra.

Dal calcolo della SU sono esclusi gli impianti igienici (compresi gli spogliatoi), le centrali termiche, elettriche, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

In detta Su sono compresi 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.

4. La presente definizione di Superficie utile sostituisce quella previgente sia negli interventi edilizi diretti, sia negli interventi edilizi soggetti a piano urbanistico attuativo. La presente definizione vale anche per i PUA vigenti, anche nel caso in cui gli stessi abbiano eventualmente richiamato o confermato la definizione previgente nelle proprie NTA.
5. La presente definizione di superficie utile ha il fine di consentire la verifica degli indici e/o parametri urbanistico-edilizi senza, pertanto, influire nei confronti delle modalità di calcolo e di pagamento del contributo dovuto a norma dell'art 16 del DPR 6 giugno 2001 n° 380.
6. I soggetti titolari di convenzioni urbanistiche relative a piani urbanistici attuativi, quale che ne sia la denominazione, degli strumenti urbanistici generali approvati alla data del 18/06/2008, durante il periodo di validità della convenzione urbanistica attuativa, possono chiedere il rilascio del permesso di costruire o presentare, ove ammesso, una D.I.A., scegliendo autonomamente se applicare la disciplina della superficie utile vigente prima dell'approvazione della presente variante o quella entrata in vigore in virtù della deliberazione approvativa di quest'ultima.
7. Dopo la scadenza del periodo di durata della convenzione così come definito in sede di approvazione del piano attuativo, è obbligatoria l'applicazione della nuova disciplina della superficie utile anche qualora la convenzione medesima venga prorogata o rinnovata.

#### **ART. 2.2.18 - SUPERFICIE AZIENDALE MINIMA**

1. E' la superficie minima richiesta per gli interventi edilizi connessi all'attività di aziende agricole e comprende la SAU di proprietà all'azienda.

#### **ART. 2.2.19 - TERRITORIO URBANIZZATO**

1. Individua le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi ai sensi del 3° comma dell'art. 13 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

2. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri urbani, il cui perimetro è individuato nelle Tavv. R.U.E.1.1÷1.11 - Zonizzazione del Territorio, nel rapporto 1:5.000.

#### **ART. 2.2.20 - UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

1. Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie utile del o dei fabbricati (Su) e la superficie fondiaria (Sf)
2. L'indice di utilizzazione fondiaria deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche o aree normative, negli interventi trasformativi e in ogni caso in cui si produca una variazione della Su.

#### **ART. 2.2.21 - UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE**

1. Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie utile del o dei fabbricati (Su) e la superficie territoriale (St).
2. L'indice di utilizzazione territoriale deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche o aree normative, negli interventi trasformativi e in ogni caso in cui si produca una variazione della Su.

#### **ART. 2.2.22 - V = VOLUME**

1. E' la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde, misurate cioè da pavimento a pavimento e da pavimento ad estradosso del solaio di copertura per i sottotetti con altezza media superiore a ml 1,70.
2. Ai fini del calcolo del volume lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml 0,30.

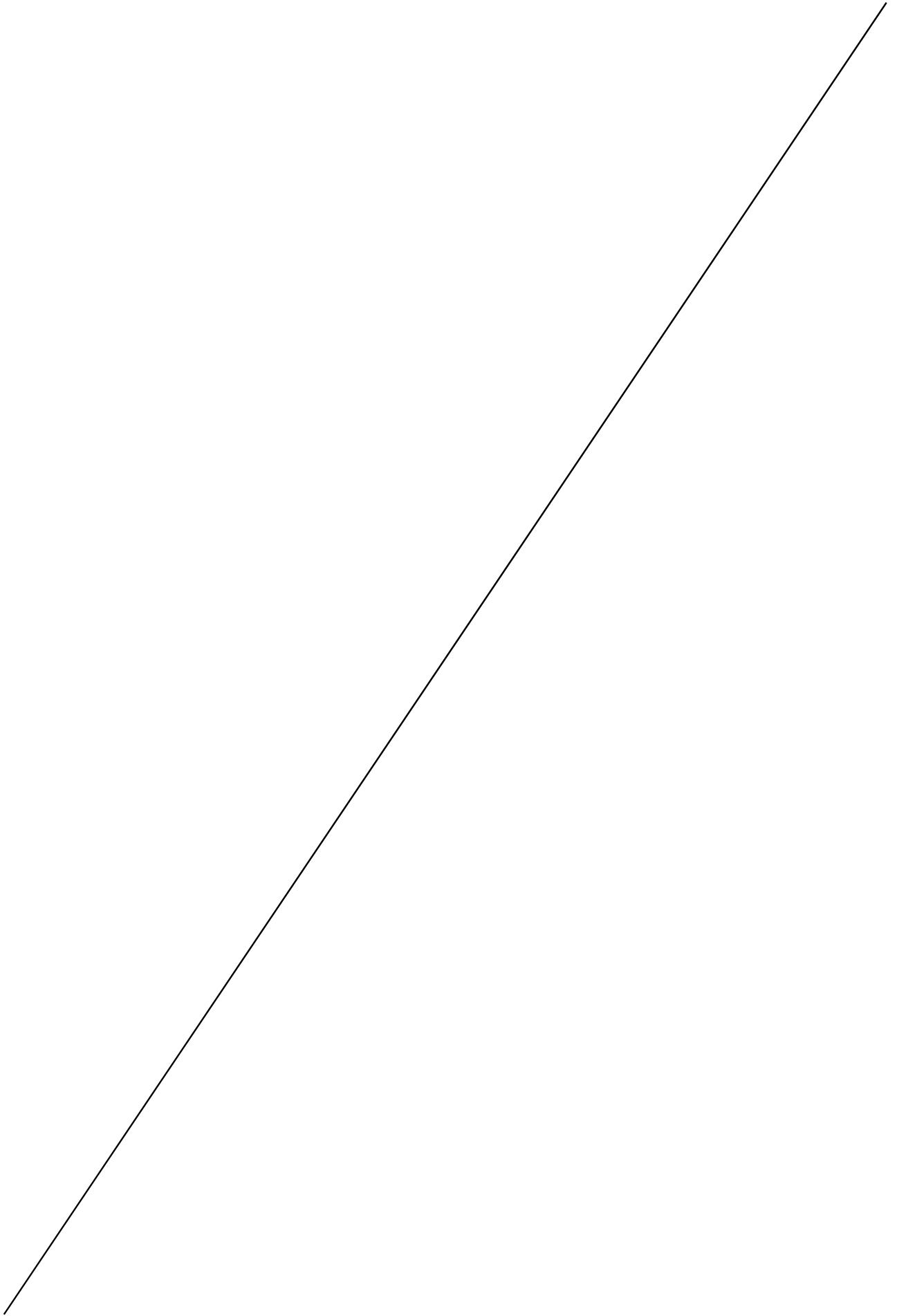
#### **ART. 2.2.23 - VL = VISUALE LIBERA**

1. Rappresenta il rapporto minimo che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona e proprietà, dai cigli stradali, dal vertice di visuale libera di fronti prospicienti di altri edifici o dalle altre fronti dello stesso edificio (nel caso in cui su almeno una di queste si aprano finestre di vani di abitazione) e l'altezza (Hf) delle fronti medesime.
2. Per vertice di visuale libera deve intendersi il punto teorico individuato sul piano orizzontale dal distacco da osservarsi in applicazione della visuale libera dalla fronte del fabbricato.
3. La visuale libera di un fabbricato preesistente, se inferiore al valore prescritto è da intendersi prevalente rispetto a tale valore, tranne il caso di interventi di demolizione e ricostruzione.
4. La visuale libera, fatto salvo quanto stabilito all'art. 9 del D.M. 1444/68, non si applica tra gli edifici ed i confini di zona urbanistica nei casi di edifici ricadenti in zona omogenea B ovvero D e contigue zone omogenee E, come pure nei casi di edifici ricadenti in zona omogenea D e contigue zone urbanistiche B4 (zone a verde



privato e di pertinenza dell'edificato), fatti salvi, in tutti i casi, l'applicazione ai confini di proprietà.

5. La visuale libera deve essere osservata, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi e nella sopraelevazione.
6. Negli strumenti urbanistici preventivi sono ammesse, tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, distanze inferiori a quelle di norma, qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.
7. Inoltre va fatto salvo quanto definito dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, che stabilisce tra l'altro che, qualora le distanze tra fabbricati risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente alla altezza stessa.



**TITOLO III°-DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE NELLE PROCEDURE  
EDILIZIE**



## **CAPITOLO 3.0**

### **SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)**

#### **ART. 3.0 – Sportello unico per l'edilizia (SUE)**

Il Comune di Montechiarugolo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia mediante gli strumenti di pianificazione urbanistica ed edilizia, ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) disciplinato dall'art. 2 della L.R. 31/02.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia è l'ufficio comunale responsabile dei procedimenti edilizi.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia è il luogo dove sono depositate sia le pratiche edilizie, sia i progetti per opere da realizzare in zona sismica e dove chiunque può prendere visione dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia può essere costituito anche in forma associata tra più amministrazioni comunali con particolare riguardo all'Associazione Pedemontana Parmense.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di unificare lo sportello unico per l'edilizia e quello per le attività produttive, tenuto conto che anche quest'ultimo si occupa dell'attività edilizia ma solo relativamente agli insediamenti produttivi

Il S.U.E. fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi, sulle procedure per conseguire i titoli abilitativi e sui titoli abilitativi emessi al fine di consentire a chiunque di prendere visione degli stessi e di esercitare, nei limiti di legge, le prerogative di cui all'art. 24 della L.R. 31/02.

#### **Art. 3.0.1 - Rapporto tra sportello unico per l'edilizia (sue) e altri sportelli**

Lo Sportello Unico per l'Edilizia si inserisce nell'ampio contesto del sistema degli sportelli, tra i quali: Sportello Multifunzione/Ufficio Relazioni con il Pubblico, Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), Sportello Unico degli Espropri.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia coopera con gli altri sportelli attraverso idonei sistemi di integrazione e mediante relazioni organizzate su opportuni criteri di economicità ed efficacia.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia può curare i propri procedimenti avvalendosi del supporto e della collaborazione di diversi operatori e uffici interni o esterni all'amministrazione comunale.

## **CAPITOLO 3.1**

### **COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO**

#### **Art. 3.1 - Composizione e nomina**

La nomina dei componenti della commissione, la scelta del Presidente e la determinazione del numero dei commissari, da un minimo di tre a un massimo di cinque membri, è di competenza della Giunta Comunale. I commissari sono scelti tra i candidati che dimostrano di possedere elevata competenza e specializzazione nell'approccio critico alle tematiche relative alla storia dell'arte, architettura, tutela del paesaggio, urbanistica.

I membri sono scelti attingendo da un apposito elenco di nominativi determinato da apposito bando.

Non possono far parte della C.Q.A.P. :

- i rappresentanti di Enti, Organi o Istituti non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare;
- i rappresentanti degli organi di governo locale;
- i dipendenti del Comune di Montechiarugolo.

La C.Q.A.P. è nominata all'inizio della legislatura e resta in carica fino alla fine della stessa e comunque fino alla nomina dei successori che dovrà avvenire entro sei mesi dall'insediamento della nuova amministrazione.

La Giunta Comunale si riserva la facoltà di revocare la nomina di uno o più membri fornendo adeguata motivazione.

In caso di cessazione dalla carica di uno o più membri si procederà a nuova nomina, utilizzando l'elenco di cui sopra, per il solo periodo residuo.

I componenti che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. La decadenza, per tale motivo o per sopraggiunte incompatibilità,

su segnalazione del Presidente, è dichiarata dalla Giunta Comunale, che contemporaneamente provvede per la sostituzione.

Ai componenti è attribuito un gettone di presenza il cui importo è determinato annualmente dalla Giunta Comunale.

### **Art.3.2 Definizione e compiti**

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio ed ambientale cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, nei casi previsti dal presente Regolamento.

I suddetti pareri consultivi, anche quando favorevoli o contrari, non costituiscono presunzione del rilascio o rigetto del provvedimento amministrativo che è riservato alla Struttura Tecnica competente, la quale può assumere determinazioni difformi dandone adeguata motivazione all'interno del provvedimento comunale, senza la necessità di darne comunicazione alla C.Q.A.P..

La C.Q.A.P. si esprime in materia edilizia-urbanistica, unicamente sotto il profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico. Valuta il decoro e la sostenibilità paesaggistica dell'intervento, gli impatti visivi e l'armonico sviluppo delle varie parti del territorio in relazione agli usi esistenti e previsti. Fra questi elementi si trovano la viabilità, l'arredo, il verde, le emergenze ambientali e/o culturali presenti, le peculiarità geomorfologiche del sito, i monumenti ed ogni altro segno urbano/territoriale di particolare significato e valore.

La C.Q.A.P. esprime il proprio parere indipendentemente dall'avvenuto svolgimento oppure dai contenuti dell'istruttoria degli uffici comunali o di enti esterni quando ciò non influisca sugli aspetti di competenza della commissione.

La C.Q.A.P. esprime il proprio parere limitatamente ai seguenti casi

- a) strumenti urbanistici preventivi;
- b) interventi in materia di beni paesaggistici come individuati dal "Codice del Paesaggio";
- c) interventi di risanamento conservativo e restauro;
- d) interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico;
- e) in ogni altro caso su segnalazione dell'ufficio competente per materia.

Nei casi in cui sia già stata acquisita l'autorizzazione dell'ente competente alla tutela del vincolo di cui al Codice del Paesaggio gli interventi non sono soggetti all'acquisizione del parere della C.Q.A.P.

### **Art. 3.3                    Funzionamento**

Il Presidente convoca la commissione, ne coordina i lavori e svolge la funzione di moderatore.

La convocazione è effettuata su proposta del SUE, attraverso sistemi di comunicazione improntati a criteri di economicità e di efficacia che tengano conto delle esigenze organizzative del SUE e della commissione.

Le riunioni della C.Q.A.P. sono valide se interviene la maggioranza dei membri compreso il Presidente. In assenza del Presidente svolge la sua funzione il membro, presente alla seduta, anagraficamente più anziano.

I lavori della commissione sono coadiuvati da un operatore del SUE avente la funzione di dare eventuale supporto informativo e da un segretario avente il compito di assistere il Presidente nella stesura del verbale delle adunanze.

I lavori della C.Q.A.P. sono svolti seguendo un ordine del giorno che elenca i temi oggetto di discussione.

L'ordine del giorno è predisposto dal SUE attraverso tempi e modalità che tengano conto delle esigenze organizzative del SUE e della commissione. L'elenco delle pratiche poste all'ordine del giorno è predisposto tenendo conto dell'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo del protocollo assegnato. Le opere pubbliche e di interesse pubblico hanno la priorità rispetto ad altri interventi.

La commissione esprime le proprie valutazioni tenendo conto di criteri predeterminati contenuti nella dichiarazione di indirizzi della commissione stessa.

La C.Q.A.P. esprime i seguenti pareri, forniti e completati di adeguata motivazione:  
parere favorevole in quanto il progetto riconosce positivamente i contenuti della dichiarazione di indirizzi;



parere favorevole con eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni in quanto il progetto pur riconoscendo positivamente i contenuti della dichiarazione di indirizzi necessità di qualche modesta rettifica;

parere contrario in quanto il progetto non riconosce i contenuti della dichiarazione di indirizzi.

La C.Q.A.P., qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere, può: richiedere elaborati e informazioni aggiuntive e/o particolari modalità rappresentative (documentazione fotografica, plastici, reendering e/o simulazioni informatici, slide, riprese filmate, ed altre tecniche di rappresentazione grafiche, ecc);

convocare il/i progettista/i nel corso della riunione della C.Q.A.P.;

effettuare sopralluogo;

Nei casi in cui la commissione sospenda l'espressione del parere per richiedere documenti o informazioni integrative, la pratica sarà rivalutata successivamente al deposito della documentazione richiesta.

Tuttavia, trascorsi 30 giorni dalla richiesta di chiarimenti agli interessati e senza che questi vi abbiano ottemperato, la C.Q.A.P. provvederà comunque a formulare il proprio parere con gli elementi a disposizione.

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

Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta.

I componenti della C.Q.A.P. non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del componente della C.Q.A.P. sul progetto in esame, il commissario dovrà dichiararlo e assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale.

La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della C.Q.A.P. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o di consulenza, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.Q.A.P., che decide in merito a maggioranza.

Le sedute della C.Q.A.P. hanno luogo in forma non pubblica.

Possono assistere ai lavori senza alcuna possibilità di intervento il Sindaco, gli assessori e i consiglieri comunali.

Il verbale riporta, in forma sintetica, i pareri espressi dalla commissione sui singoli temi posti all'ordine del giorno. Il verbale è firmato dal Presidente e dal segretario.

L'esito del parere espresso dalla commissione è riportato in apposito verbale che, in forma sintetica, riferisce la valutazione pronunciata.

I verbali sono riuniti in apposito registro e possono essere consultati da chiunque.

#### **Art. 3.4 Dichiarazione d'indirizzi della C.Q.A.P.**

La commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio elabora un documento guida sui principi e sui criteri di riferimento per la formulazione dei pareri di propria competenza

La formulazione della dichiarazione di indirizzi deve tenere conto di indicazioni programmatiche e di riferimento generali formulate dall'Amministrazione Comunale ed è approvata dal Consiglio Comunale.

La presa visione della dichiarazione di indirizzi da parte dei progettisti abilitati che intendono presentare un progetto, soggetto alla valutazione della Commissione, è atto necessario per il corretto confronto con la stessa.

Nell'esame dei progetti, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime le proprie valutazioni sulla base della loro riconosciuta rispondenza agli indirizzi e parametri approvati.

Al termine del mandato la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio redige un rapporto sulla propria attività che è trasmesso alla Giunta Comunale.

**TITOLO IV°-PROCEDURE DI LEGITTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI ED URBANISTICI**

## **CAPITOLO 4.1**

### **ATTUAZIONE EDILIZIA DIRETTA**

#### **ART. 4.1.1 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE EDILIZIA DIRETTA**

1. L'attuazione edilizia diretta è prevista nei casi definiti nel presente capitolo secondo le seguenti modalità:
  - concessione edilizia;
  - autorizzazione;
  - asseverazione;
  - nulla-osta;
  - approvazione del progetto;
  - esecuzione senza necessità di atti o provvedimenti abilitanti.
  - denuncia inizio attività (D.I.A.)

#### **ART. 4.1.2 - INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Sono sempre soggetti a concessione edilizia i seguenti interventi:
  - ampliamento;
  - demolizione e ricostruzione;
  - nuova edificazione;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica (previa approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo, nei casi previsti dal R.U.E.);
  - sopraelevazione;
  - interventi relativi a immobili assoggettati dal R.U.E. a vincolo conservativo ovvero compresi nelle zone omogenee "A".
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Responsabile di Settore ai sensi dell'art. 38 della L. n° 142/1990, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Ai sensi del 7° comma dell'art. 4 della L. 493/1994 modificato dall'art. 9, 4° comma del D.L. n° 30/1996 l'istanza di concessione può essere presentata anche per gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 4.1.4 del presente Regolamento Edilizio, qualora per gli stessi non sia presentata relativa asseverazione.
4. La concessione edilizia è gratuita nei seguenti casi previsti dall'art.9 della L. n°10/1977, di fatto modificato dall'art. 8 del D.L. n° 400/1995:
  - per le opere da realizzare nelle zone agricole ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della L. n° 153/1975;

- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

5. La concessione edilizia è convenzionata nei seguenti casi previsti dall'art. 8 e dall'art. 9 lett. b) della l. n° 10/1977, di fatto modificata dall'art. 8 del D.L. n° 400/1995, dall'art. 9 della L. n° 94/1982 e dal 2° comma dell'art. 28 della L.R. n° 47/1978:

- per gli interventi di edilizia abitativa, quando il concessionario si impegni ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati;
- per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- per la realizzazione della prima abitazione, che abbia i requisiti dell'art. 16, ultimo comma, dalla L. n° 457/1978, quando il concessionario si impegni a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno sette anni;
- per le opere di particolare o di rilevante interesse, secondo le determinazioni del Consiglio Comunale.

6. La concessione è onerosa in ogni altro caso.

#### **ART. 4.1.3 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE**

1. Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Responsabile di Settore, i seguenti interventi qualora riguardino immobili vincolati ai sensi della L. n° 1497/1939:

- restauro scientifico;
- risanamento conservativo;
- allestimento di costruzioni temporanee.

Qualora detti immobili siano assoggettati dal R.U.E. a vincolo conservativo ovvero siano compresi nella zona omogenea A gli interventi suddetti sono assoggettati a concessione edilizia e l'autorizzazione è rilasciata contestualmente agli esiti del procedimento concessorio.

2. Sono soggetti ad autorizzazione parimenti i seguenti interventi qualora riguardino immobili vincolati ai sensi dell'art. 1 della L. n° 431/1985:

- demolizione;
- modificazioni del suolo o del sottosuolo;

- mutamento d'uso degli immobili senza opere in assenza della regolamentazione regionale di cui al precedente art. 2.1.19;
  - opere costituenti pertinenze ad impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
  - opere minori in variante a concessioni già rilasciate.
3. L'autorizzazione è rilasciata ai sensi e per gli effetti delle leggi sopracitate e non esime l'interessato dalla presentazione di asseverazione nei casi previsti.

#### **ART. 4.1.4 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI AD ASSEVERAZIONE**

1. Sono soggetti ad asseverazione gli interventi previsti dalla normativa vigente, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento Edilizio, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle L. n° 1089/1939, n° 1497/1939, dall'art. 1 della L. n° 431/1985, e dall'art. 13 della L. n° 394/1991.
2. Sono da ritenersi in contrasto con le disposizioni del Regolamento Edilizio i seguenti interventi, qualora ricorrano le condizioni sottocitate, oltre che nei casi esplicitamente altrove enunciati:
  - a) le opere di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo, non conformi alla dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia, in quanto essa partecipa, in misura subordinata al R.U.E. e al presente regolamento, pur tuttavia sostanziale, alla definizione delle modalità di esecuzione degli interventi edilizi;
  - b) le modificazioni del suolo o del sottosuolo là ove le stesse corrispondano ad una modifica, anche temporanea, della destinazione urbanistica di zona e in ogni altro caso ove si producano:
    - elevato impatto paesaggistico;
    - sensibile alterazione della percezione visiva;
    - rilevante modificazione della morfologia dei luoghi;
    - rischi a carico del sistema idrografico superficiale e sotterraneo; in particolare è vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. n° 1775/1933;
    - significativi danni a carico del sistema agro vegetazionale;
    - carichi incrementali di traffico non adeguatamente assorbibili dalla viabilità esistente;
  - c) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, se non conformi alla dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia, ovvero qualora producano significative alterazioni dei caratteri storici, artistici o ambientali degli edifici e dei luoghi circostanti pubblici o privati.

3. Qualora il tecnico incaricato alla asseverazione non sia in grado di dichiarare che le opere da realizzare non ricadono tra quelle sopra elencate in contrasto con le disposizioni del presente regolamento o con quelle del R.U.E., il medesimo può richiedere al Responsabile di Settore un parere preventivo della Commissione Edilizia sulla base di un progetto preliminare, secondo quanto previsto all'art. 4.1.8 del presente Regolamento.
4. Sino alla entrata in vigore della regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della L. n° 47/1985, come sostituito dal 12° comma dell'art. 4 della L. n° 493/1993, come modificato dall'art. 9, 4° comma del D.L. n° 30/1996, il mutamento d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate è soggetto alla disciplina di cui all'art. 2 della L.R. n° 46/1988 come sostituito dall'art. 16 della L.R. n° 6/1995 integrata con quanto previsto ai commi da 12 a 16 dell'art. 40, modificati dall'art. 17 della L.R. n° 6/1995.

#### **ART. 4.1.5 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A NULLA-OSTA**

1. Sono soggetti a nulla-osta i seguenti interventi, in quanto necessitanti di una valutazione tecnico discrezionale da parte degli organi consultivi comunali:
  - manutenzione ordinaria, solo nel caso di opere esterne su edifici assoggettati a vincolo conservativo dal R.U.E. o compresi entro la zona omogenea "A" stessa;
  - opere di arredo urbano, comprese quelle di cui al successivo cap.7.5, fatta salva eventuale specifica autorizzazione amministrativa prevista da regolamenti o disposizioni comunali;
  - allestimento di costruzioni temporanee, semprechè non riguardino immobili vincolati ai sensi della L. n° 1497/1939, nel qual caso sono soggetti ad autorizzazione ovvero a concessione edilizia.

#### **ART. 4.1.6 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A SOLA APPROVAZIONE DEL PROGETTO**

1. Per le opere pubbliche del Comune e della Provincia, la deliberazione con la quale è approvato il progetto o è autorizzata l'opera, ha i medesimi effetti della concessione edilizia.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio in relazione al tipo di intervento. Dovranno peraltro 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.
3. Per le opere pubbliche del Comune gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio e lo sottopongono al parere della Commissione Edilizia prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

#### **ART. 4.1.7 - INTERVENTI EDILIZI NON SOGGETTI AD ATTI O PROVVEDIMENTI ABILITANTI**

1. Non sono soggetti ad atti o provvedimenti abilitanti da parte dell'Amministrazione Comunale i seguenti interventi edilizi:
  - manutenzione ordinaria, tranne il caso di opere esterne su edifici assoggettati a vincolo conservativo dal R.U.E. o compresi entro la zona omogenea "A" stessa;
  - le opere da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, per le quali è invece previsto ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n° 616/1977 e degli artt. 29 e 31 della L. n° 1150/1942 l'accertamento di conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi effettuato dall'Amministrazione statale competente d'intesa con la Regione, salvo per le opere destinate alla difesa nazionale;
  - le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, da eseguirsi su ordinanza emanata per la tutela della pubblica incolumità dal Responsabile di Settore o da altre autorità competenti, ai sensi dell'art. 38 della L. n° 142/1990 e dell'art. 10 del D.P.R. n° 570/1960;
  - la demolizione di opere abusive, ordinata dal Responsabile di Settore in applicazione della L. n° 47/1985;
  - le opere e installazioni per la segnaletica stradale realizzate da parte degli enti proprietari delle strade, in applicazione di leggi in materia.

#### **ART. 4.1.8 - PARERE PREVENTIVO**

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione Edilizia si esprime su un progetto preliminare presentato dall'avente titolo a richiedere la concessione o autorizzazione edilizia o a realizzare l'opera nel caso di intervento soggetto ad asseverazione, prima della presentazione della domanda o prima dell'esecuzione dell'intervento da asseverare.
2. La Commissione Edilizia esprime le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
3. Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione Edilizia sugli aspetti indicati al 2° comma nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi della normative vigenti.
4. Il parere preventivo è raccomandato qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione ed in particolare per i seguenti casi:
  - a) piani urbanistici attuativi;
  - b) immobili vincolati;



- c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
5. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la Commissione Edilizia. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
- a) planimetria catastale in scala 1:1.000/1:2.000 ed estratto della cartografia del R.U.E., che consentano l'esatta individuazione dell'immobile e/o dell'area di intervento;
  - b) rilievo dell'area oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con le piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - d) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15x10 cm e montate su supporto in formato A4 o A3 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - e) eventuali elaborati di analisi geomorfologica o ambientale, se necessari in rapporto al tipo di opere da realizzare;
  - f) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tenere conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata. Nel caso di interventi di nuova edificazione in zona di protezione idrogeologica (zona urbanistica E4 del R.U.E.) la relazione deve contenere anche gli elementi integrativi indicati all'art. 7.1.11 successivo;
  - g) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del R.U.E. e, ove rilasciato, al certificato d'uso, ovvero nel caso di opere da assoggettare ad asseverazione, richiesta di verifica della conformità del progetto alla dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia e di parere circa l'assenza di contrasto con le disposizioni del Regolamento Edilizio nei limiti e per gli interventi elencati al 2° comma dell'art. 4.1.4.
6. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da parte di un tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione Edilizia.

7. Il parere preventivo è comunicato dal Responsabile di Settore al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta di concessione, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta, effettuata in unica soluzione, di documentazione integrativa: tale richiesta deve essere formulata all'interessato entro 30 giorni dalla presentazione del progetto preliminare e deve contenere l'indicazione dei termini entro i quali la documentazione integrativa deve essere presentata.
8. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
9. Trascorso inutilmente il termine indicato al 7° comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

#### **ART. 4.1.9 - CERTIFICATO D'USO**

1. L'avente titolo al rilascio della concessione o autorizzazione edilizia ha diritto a chiedere al Responsabile di Settore il preventivo rilascio del certificato d'uso.
2. Il certificato d'uso indica le destinazioni, i vincoli, le prescrizioni riguardanti l'immobile interessato contenuti in piani o regolamenti di competenza comunale, nonché in piani o atti normativi di livello sovracomunale non in questi già contenuti.
3. La richiesta di certificato d'uso, redatta su modello predisposto dalla Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere altresì una apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico incaricato, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della L. n° 15/1968 .
4. Il certificato d'uso è rilasciato dal Responsabile di Settore agli aventi titolo entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.
5. Il certificato d'uso deve essere richiesto obbligatoriamente prima della presentazione di istanze di concessione edilizia relative ad interventi trasformativi, e deve essere allegato in copia alle medesime; trascorso inutilmente il termine per il rilascio, deve essere allegata copia della richiesta.

#### **ART. 4.1.10 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE EDILIZIA O L'AUTORIZZAZIONE O A PRESENTARE ASSEVERAZIONE O A RICHIEDERE NULLA-OSTA E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO**

1. Hanno titolo a richiedere la concessione edilizia o l'autorizzazione o il nulla-osta o a presentare asseverazione i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario ai sensi degli artt. 952 e 955 del Codice Civile nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta ai sensi degli artt. 959-960 del Codice Civile nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione ai sensi degli artt. 981-986-1004-1005-1006-1007-1025-1026 del Codice Civile limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria.

Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati 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 con data non anteriore a tre mesi. Per gli interventi in aree P.E.E.P. e P.I.P. è sufficiente citare la delibera comunale con la quale è assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. n° 865/1971.

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario ai sensi della L. n° 203/1982, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

Nei casi 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.

- 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 ai sensi dell'art. 4 della L. n° 440/1978;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del Codice di Procedura Civile;
- i) in luogo del titolare possono presentare domanda:
  - il delegato, procuratore o mandatario;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;

- il tutore.

Nei casi h) ed i) il titolo deve essere attestato da copia autenticata del documento di delega, procura o mandato del provvedimento amministrativo o giudiziale.

l) 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.

2. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione edilizia o di autorizzazione potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

#### **ART. 4.1.11 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE**

1. La richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione, l'asseverazione, ovvero la richiesta di nulla-osta devono essere inoltrate al Responsabile di Settore dall'avente titolo, sulla base di appositi modelli predisposti dal Comune. La richiesta o dichiarazione ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Alla richiesta o dichiarazione devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del R.U.E. per particolari zone od aree soggette a vincolo:

#### **DOCUMENTI SULLO STATO DI DIRITTO**

- a) documento originale o copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'art. 4.1.10 precedente, comma 2°, fermo restando l'obbligo della consegna del documento autentico prima del rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione;
- b) copia del certificato d'uso ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;
- c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
- d) estratti del R.U.E. e dell'eventuale strumento urbanistico preventivo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento, qualora non già compresi nel certificato d'uso;
- e) documentazione catastale costituita da:
  - e1) estratto di mappa in scala 1:2.000/1:1.000 e da certificato catastale, rilasciati dall'U.T.E. in data non anteriore a tre mesi. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;

- e2) certificato storico catastale nel caso in cui occorra documentare lo stato di fatto ad una data determinata, secondo quanto prescritto dalle Norme Tecniche del R.U.E.;
- f) certificato attestante la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 18/1977, nei casi richiesti per interventi nelle zone agricole;
- g) copia degli atti istitutivi di vincoli e servitù inerenti l'immobile oggetto di intervento; la proiezione territoriale degli stessi dovrà essere indicata con apposita grafia sull'elaborato di cui alla successiva lettera h). In particolare si farà riferimento a:
- servitù costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutturazioni tecniche;
  - vincoli per i quali sia da richiedersi apposita autorizzazione agli enti competenti estranei all'Amministrazione Comunale;
  - scritture private o atti notarili con i quali siano stati definiti vincoli tra confinanti o condomini;

#### **DOCUMENTAZIONE SULLO STATO DI FATTO**

- h) rilievo dell'immobile oggetto di intervento costituito da:
- h1) planimetrie generali:
- estratto dalla C.T.R. in scala 1:10.000 con individuazione dell'area oggetto di intervento;
  - planimetria in scala non inferiore ad 1:500 estesa all'intera area di intervento e a quella ad esso circostante per una profondità normalmente non inferiore a m 30. Essa dovrà contenere il rilievo planoaltimetrico, riferito ad un caposaldo fisso permanente degli edifici e dei manufatti esistenti, ivi comprese le opere di urbanizzazione primaria, con particolare riguardo a quelli dai quali siano da osservarsi distacchi di legge (elettrodotti, metanodotti, oleodotti, pozzi, ecc.). Dovranno inoltre essere rappresentate le alberature d'alto fusto esistenti, con indicazione, per gli alberi, della specie, della circonferenza del tronco a m 1 dal suolo, del diametro della chioma e della altezza stimate, le recinzioni, gli accessi carrai, i corsi d'acqua ed ogni altro particolare di rilievo;
- h2) rilievo in scala non inferiore ad 1:100 degli edifici esistenti interessati all'intervento (comprese le demolizioni totali), a mezzo delle piante di tutti i piani, dei prospetti e di sezioni significative. Dovranno essere indicate le destinazioni d'uso di tutti i locali e, ove rilevanti ai fini dell'intervento da compiersi, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive e i materiali impiegati;
- i) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie dovranno essere a colori, di formato non inferiore a 15x10 cm e montate su supporto formato A4 o A3 con didascalie e planimetria con indicazione dei punti di ripresa;

- l) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988 che dichiari l'idoneità degli stessi alle trasformazioni e gli usi previsti dal progetto;
- m) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione
  - m1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dei terreni e dei fabbricati dell'azienda agricola con indicazione differenziata di quelli in proprietà e di quelli in affitto od altra forma d'uso;
  - m2) relazione redatta secondo il modello predisposto dal Comune con descrizione dei tipi di colture in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività.

## DOCUMENTAZIONE DEL PROGETTO

- n) elaborati grafici:
  - n1) planimetria generale in scala non inferiore a 1:500, che rappresenti tutte le modificazioni da apportarsi allo stato di fatto descritto a mezzo dell'elaborato h). Pertanto deve contenere l'inserimento degli eventuali nuovi edifici, la sistemazione planialtimetrica degli spazi scoperti ed eventuali elementi che concorrano a definire i rapporti formali e funzionali con l'ambiente circostante. Per gli edifici in progetto devono essere indicate le distanze dalle strade, dai confini di zona urbanistica, dai confini di proprietà e dagli edifici vicini;
  - n2) planimetria dei servizi a rete in pari scala della planimetria di cui al punto m1). Deve contenere la definizione planialtimetrica delle reti tecnologiche inerenti i sistemi di adduzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, e i sistemi di smaltimento ed eventuale trattamento delle acque pluviali e reflue;
  - n3) planimetria in scala non inferiore a 1:200 che rappresenti la sistemazione delle aree scoperte. Deve contenere la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle alberature e delle sistemazioni del verde, degli elementi di arredo;
  - n4) piante in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (in giallo), quelle da costruire (in rosso), quelle da sostituire o da consolidare (con apposite grafie);
  - n5) sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e in numero comunque non inferiore a due; per interventi sull'esistente le sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (in giallo), quelle da costruire (in rosso), quelle da sostituire o da consolidare (con apposite grafie);

- n6) prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini. Dovrà essere indicato schematicamente anche il prospetto degli edifici circostanti se posti a distanza inferiore di 10 metri o inferiore all'altezza dell'edificio progettato;
- n7) particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, e comunque delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada.

Gli elaborati di cui ai punti n4), n5), n6) nel caso di edifici soggetti a vincolo conservativo dal R.U.E. devono essere redatti obbligatoriamente in scala 1:50 e devono contenere dettagliata indicazione dei materiali, dei sistemi costruttivi e degli elementi architettonici.

Gli elaborati di cui ai punti n4), n5), n6) devono in ogni caso contenere la posizione ed il tracciato dei seguenti elementi:

con valore indicativo e non vincolate:

- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
- rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
- tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
- impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;

con valore vincolante:

- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;

- o) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente Regolamento e nel certificato d'uso, o alle norme di attuazione del R.U.E. in assenza di certificato, nonché i livelli di prestazione e relativi calcoli dei requisiti cogenti e raccomandati il programma delle prove in corso

d'opera e finali. Per interventi, eccedenti la manutenzione, su edifici soggetti a vincolo conservativo del R.U.E., dovrà essere prodotta la documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio e dovranno essere dettagliatamente illustrate le tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento;

- p) dichiarazione, ai sensi art.2, comma 4, della L.R. 47/78, con gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, nella quale il progettista incaricato assevera gli elaborati progettuali presentati, i relativi calcoli e relazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera e la sua conformità al Regolamento Edilizio, alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;
- q) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della L. n° 46/1990, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. n° 447/1991;
- r) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della L. n° 13/1989 e del relativo decreto di attuazione, D.M. n° 236/1989, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione che attestino la verifica dei requisiti di cui alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
- s) la determinazione dei contributi di concessione ai sensi delle delibere di Consiglio Comunale (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionata);
- t) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, nei casi previsti;

#### **AUTORIZZAZIONI ACCESSORIE**

- u) nulla-osta delle Soprintendenze:
  - u1) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della L. n° 1089/1939 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
  - u2) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici per le aree identificate come siti archeologici dal Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- v) parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. e dell'A.R.P.A.;
- z) documentazione per la prevenzione incendi:
  - z1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. n° 689/1959, occorre presentare il parere preventivo favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del



Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;

- z2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
  - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino le opere necessarie a soddisfare i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

aa) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:

aa1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi degli artt. 9 e 25 della L.R. n° 7/1983;

aa2) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi degli artt. 6, 7 e 15 del D.P.R. 203/1988, se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti, nel caso sia nota l'attività produttiva insediata o da insediare;

aa3) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991;

aa4) autorizzazione ai sensi del R.D.L. n° 3267/1923 nell'ambito di territori vincolati per scopi idrogeologici;

bb) valutazione di impatto ambientale di cui all'art. 6 della L. n° 349/1986, contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/1988, per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. n° 377/1988;

cc) attestato di compatibilità ambientale, se necessario;

dd) schema del contratto di protezione ambientale, se richiesto;

ee) attestazione del rispetto per quanto concerne le attività lavorative di quanto previsto dal D.Lgs. n° 626/94;

ff) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, provinciali, comunali, ecc. prescritti.

gg) Domanda di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99 completa di motivazione ambientale e documentazione per la Soprintendenza (per gli immobili assoggettati all'art.146 del D.Lgs. 490/99).

2. Sono richiesti inoltre:

a) elenco dei documenti presentati

b) ricevuta del versamento dei diritti di segreteria;

c) relazione ai sensi dell'art. 28 della L.10/1991 (al momento dell'inizio dei lavori)

3. La documentazione sullo stato di diritto è da presentarsi in un'unica copia.

4. La documentazione sullo stato di fatto e sul progetto è da presentarsi nel numero di copie stabilito per ciascun elaborato con apposito provvedimento amministrativo, con

il quale saranno anche determinate le specifiche di presentazione degli elaborati grafici (formato, intestazione, tabella dei dati di progetto, sistemi di quotatura, ecc.).

#### **Art. 4.1.12 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire (PdC)**

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, e' presentata allo sportello unico per l'edilizia (SUE), corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti dal RUE.

La domanda e' accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481<sup>(vedi nota)</sup> del codice penale, assevera la conformità del progetto presentato :

- agli strumenti urbanistici adottati ed approvati;
- al RUE,
- alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie,
- nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.

Il SUE, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, svolge il controllo quantitativo della documentazione e può chiedere una sola volta, documenti ed atti integrativi, qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Detta richiesta può indicare un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il SUE cura l'istruttoria. Inoltre provvede ad acquisire il parere della commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, nei casi in cui e' richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Svolte le precedenti operazioni, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione diretta al soggetto competente ad adottare il provvedimento finale.

Qualora il SUE, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modifiche, anche sulla base del parere della C.Q.A.P., per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, comunica agli istanti i motivi di tale necessità.

Gli istanti hanno il diritto di presentare chiarimenti, modifiche o osservazioni, eventualmente corredate da documenti. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione delle osservazioni degli istanti.

Il permesso di costruire e' emesso o negato dal SUE entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento e deve essere comunicato all'interessato. La data di rilascio e ritiro del titolo abilitativo sono coincidenti.

Decorso inutilmente il termine per l'emissione del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

Nei casi in cui le procedure dello Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) siano correlate a procedure di Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) e la procedura SUE si conclude positivamente e anticipatamente alla procedura SUAP, il Direttore dei Lavori può decidere se avviare i lavori previsti dal titolo abilitativo sulla base del PdC o se attendere la conclusione della procedura SUAP.

Dell'avvenuto rilascio e' data notizia sull'albo pretorio.

#### **Art. 4.1.12.a Asseverazione di conformità del progettista abilitato**

L'asseverazione rappresenta il requisito di legittimazione e il presupposto rilevante per la formazione del titolo abilitativo.

L'asseverazione è supportata dalla documentazione che dimostra e motiva la conformità dell'intervento all'intero quadro normativo di riferimento per l'opera da realizzare, mediante illustrazione degli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali significativi dell'intervento.

L'asseverazione può essere presentata da più professionisti ciascuno dei quali dovrà indicare con esattezza l'ambito relativo alla propria dichiarazione. In tali casi dovrà essere evidenziato il progettista che assume la responsabilità di coordinare le dichiarazioni espresse dalle diverse professionalità.

#### **Art. 4.1.12.b Istruttoria e proposta di provvedimento finale**

L'istruttoria delle richieste di rilascio del permesso di costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo del protocollo assegnato. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico e generale, per le varianti, e per altri interventi a discrezione del SUE è possibile derogare dall'ordine cronologico, nel rispetto del termine finale, fornendo adeguata motivazione.

L'istruttoria è finalizzata allo svolgimento del controllo sulla qualità del fascicolo e verifica:

- la completezza della documentazione presentata;
- che gli elaborati di progetto e le asseverazioni siano regolarmente sottoscritti da un progettista abilitato;

- la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto e di eventuali monetizzazioni.

Le verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali, la cui rispondenza al quadro normativo e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera.

Il controllo sulla qualità del fascicolo può essere condotto congiuntamente al controllo quantitativo di cui all'Art. 4.1.12.

Nei casi in cui il progetto preveda pareri o atti di assenso (vedi *tabella "A"*), comunque denominati, di competenza di uffici comunali esterni al SUE, il progettista abilitato è tenuto ad allegare alla domanda uno dei due seguenti documenti:

- a) i pareri o atti di assenso, comunque denominati, emessi dagli uffici comunali esterni al SUE,
- b) le richieste di rilascio dei pareri o atti di assenso, comunque denominati, dirette agli uffici comunali esterni al SUE.

Nei casi di cui alla lettera a) il procedimento si conclude tenendo conto dei pareri o atti di assenso, comunque denominati emessi dagli uffici comunali esterni al SUE.

Nei casi di cui alla lettera b) il procedimento si conclude sulla base dell'asseverazione del professionista abilitato. Inoltre il SUE provvede a trasmettere agli uffici comunali competenti, la richiesta preparata dal progettista abilitato, al fine di ottenere il rilascio di quanto richiesto e cura con tali uffici i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale e in caso di mancata risposta, entro i tempi convenuti con tali uffici, convoca una conferenza di servizi. In questi casi, l'esito dei pareri/atti è funzionale allo svolgimento del controllo di merito del titolo abilitativo.

Nei casi in cui il progetto preveda pareri o atti di assenso (vedi *tabella "B"*), comunque denominati, di competenza di Enti esterni al Comune, quali AUSL, ARPA, VVFF, PROVINCIA, ecc, il progettista abilitato è tenuto ad allegare alla domanda uno dei due seguenti documenti:

- c) i pareri o atti di assenso, comunque denominati, emessi da Enti esterni al Comune,
- d) le richieste di rilascio dei pareri o atti di assenso, comunque denominati, dirette agli Enti esterni al Comune.

Nei casi di cui alla lettera a) il procedimento si conclude tenendo conto dei pareri o atti di assenso, comunque denominati emessi da Enti esterni al Comune.

Nei casi di cui alla lettera b) il procedimento si conclude sulla base dell'asseverazione del professionista abilitato. Inoltre il SUE provvede a trasmettere alle amministrazioni interessate, la richiesta preparata dal progettista abilitato, al fine di ottenere il rilascio di quanto richiesto e cura con tali amministrazioni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale e in caso di mancata risposta, entro i tempi convenuti con tali enti, convoca una conferenza di servizi. In questi casi, l'esito dei pareri/atti è funzionale allo svolgimento del controllo di merito del titolo abilitativo.

La proposta di provvedimento finale deve tenere conto degli esiti dell'istruttoria e dell'eventuale parere della C.Q.A.P.

#### **Art. 4.1.12.c - Controllo di merito sulle opere eseguite con permesso di costruire**

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia il SUE, con modalità operative da stabilire con determinazione del Responsabile di Settore, previa acquisizione di eventuali indirizzi da parte della Giunta Comunale, esegue controlli, a sorteggio, su almeno il 20% dei permessi di costruire rilasciati, con priorità agli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 477 del 21 febbraio 1995.

Il controllo è finalizzato alla verifica di legittimità dell'asseverazione del professionista abilitato che ha consentito il rilascio del titolo abilitativo e alla corrispondenza delle opere in corso di realizzazione o realizzate al permesso di costruire rilasciato.

Nelle tematiche per le quali siano necessari pareri o atti di assenso, comunque denominati, di competenza di Enti esterni al Comune quali AUSL, ARPA, VVFF, PROVINCIA, ecc, le verifiche sono condotte da tali Enti. Negli altri casi, le verifiche possono essere condotte con l'ausilio dei tecnici verificatori di cui all'art. 5.2.5.

Qualora in sede di controllo del titolo abilitativo sia accertato che l'asseverazione del professionista abilitato contenga dichiarazioni non veritiere, si provvederà ad avviare le procedure previste dalla legislazione vigente.

Per assicurare l'attività di vigilanza e di controllo sono utilizzabili, come forma incentivante alla partecipazione del proprio personale dipendente a progetti finalizzati, sia parte dei proventi derivanti dalle sanzioni pecuniarie di cui all'articolo 21 della legge regionale 21/10/2004, n. 23 che la quota-parte del contributo di costruzione prevista dall'[articolo 27, comma 5, della legge regionale n. 31 del 2002](#), nel rispetto della disciplina contrattuale relativa al trattamento economico dei dipendenti.

.....**nota:**.....

**estratto dal codice penale**

*art. 481*

*Falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità.*

*[I]. Chiunque, nell'esercizio di una professione sanitaria o forense, o di un altro servizio di pubblica necessità [ [359](#)], attesta falsamente, in un certificato, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a un anno o con la multa da 51 euro a 516 euro.*

*[II]. Tali pene si applicano congiuntamente se il fatto è commesso a scopo di lucro.*

*art. 359*

*Persone esercenti un servizio di pubblica necessità.*

*[I]. Agli effetti della legge penale, sono persone che esercitano un servizio di pubblica necessità:*

*1) i privati che esercitano professioni forensi o sanitarie, o altre professioni il cui esercizio sia per legge vietato senza una speciale abilitazione dello Stato, quando dell'opera di essi il pubblico sia per legge obbligato a valersi;*

*2) i privati che, non esercitando una pubblica funzione, né prestando un pubblico servizio, adempiono un servizio dichiarato di pubblica necessità mediante un atto della pubblica Amministrazione [ [360](#)].*

tabella "A"

**TABELLA DEI PARERI O ATTI DI ASSENSO DI COMPETENZA DI UFFICI COMUNALI ESTERNI AL SUE**

La tabella elenca i pareri/atti di assenso comunque denominati di competenza di uffici comunali esterni al SUE che sono o non sono necessari per il rilascio del PdC o il deposito della DIA. Inoltre per ogni tipo di parere/atto è evidenziato se il deposito della sola domanda è sufficiente per il rilascio del PdC o il deposito della DIA. In tali casi l'esito di tali pareri/atti è funzionale allo svolgimento del controllo di merito del titolo abilitativo rilasciato o depositato. In relazione agli aggiornamenti normativi o procedurali la presente tabella potrà essere revisionata con determina del Responsabile del Settore. Il progettista abilitato ha la facoltà di consegnare la domanda all'ufficio competente attraverso il SUE oppure consegnando direttamente all'ufficio competente.

	TIPO DI PARERE/ATTO	ORGANO/ UFFICIO COMPETENTE	NORMATIVA DI RIFERIMENTO		NECESSARIO		ANNOTAZIONI
1	AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO DI ACQUE REFLUE NON INDUSTRIALI IN ACQUE SUPERFICIALI	SERVIZIO AMBIENTE	DLGS 11/05/1999 n. 152 art. 45	DOMANDA	x		il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consentiti con la consegna della sola domanda in quanto l'autorizzazione è funzionale alla messa in esercizio dell'attività di scarico
				AUTORIZZAZIONE		x	
2	APPROVAZIONE PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE	CONSIGLIO COMUNALE tramite SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA	LR n. 47/1978 art. 25	DOMANDA	x		il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consenti con la consegna della domanda e della relativa approvazione
				APPROVAZIONE	x		

tabella "A" (continua)

TABELLA DEI PARERI O ATTI DI ASSENSO DI COMPETENZA DI UFFICI COMUNALI ESTERNI AL SUE

	TIPO DI PARERE/ATTO	ORGANO/ UFFICIO COMPETENTE	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	NECESSA RIO		ANNOTAZIONI
					NON NECESSARIO	
3	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accordo tra il Ministero per i beni e le attività culturali, la Regione Emilia Romagna le Associazioni delle autonomie locali del 09/10/2003</li> <li>DLGS 22/01/2004 n. 42 art. 159</li> </ul>	DOMANDA	x	il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consenti con la consegna della domanda e della relativa autorizzazione
				AUTORIZZAZIONE	x	
4	SCREENING/VIA	SERVIZI DIVERSI	LR 18/05/1999 n. 9	DOMANDA	x	il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consenti con la consegna della domanda e della relativa autorizzazione
				AUTORIZZAZIONE	x	
5	AUTORIZZAZIONE SANITARIA	SERVIZIO SANITA	Norme di settore	DOMANDA		funzionale alla messa in esercizio dell'attività
				AUTORIZZAZIONE	x	
6	AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA	SERVIZIO COMMERCIO	Norme di settore	DOMANDA		funzionale alla messa in esercizio dell'attività
				AUTORIZZAZIONE	x	
7	AUTORIZZAZIONI IN MATERIA DI ACUSTICA	SERVIZIO URBANISTICA	PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE L n 447/95 LR n 15/2001	DOMANDA	x	Il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consenti con la consegna della sola documentazione di settore*. § *Documentazione di impatto acustico, Valutazione previsionale del clima acustico
				AUTORIZZAZIONE	x	



tabella "B"

**TABELLA DEI PARERI O ATTI DI ASSENSO DI ENTI ESTERNI AL COMUNE**

La tabella elenca i pareri/atti di assenso comunque denominati di competenza di Enti esterni al Comune che sono o non sono necessari per il rilascio del PdC o il deposito della DIA. Inoltre per ogni tipo di parere/atto è evidenziato se il deposito della sola domanda è sufficiente per il rilascio del PdC o il deposito della DIA. In tali casi l'esito di tali pareri è funzionale allo svolgimento del controllo di merito del titolo abilitativo rilasciato o depositato. In relazione agli aggiornamenti normativi o procedurali la presente tabella potrà essere revisionata con determina del Responsabile del Settore. Il progettista abilitato ha la facoltà di consegnare la domanda all'ente competente attraverso il SUE oppure consegnando direttamente all'ente esterno.

	TIPO DI PARERE/ATTO	ENTE COMPETENTE	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	NECESSARIO		ANNOTAZIONI
				DOMANDA	NON NECESSARIO	
1	AUTORIZZAZIONE ALLO SPANDIMENTO SUL SUOLO DEI LIQUAMI DI ORIGINE ZOOTECNICA	PROVINCIA DI PARMA	LR 24/04/1995 n.	DOMANDA	x	l'autorizzazione è funzionale all'esercizio dell'attività di spandimento dei liquami
				AUTORIZZAZIONE	x	
2	AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO DI ACQUE REFLUE INDUSTRIALI IN ACQUE SUPERFICIALI	PROVINCIA DI PARMA	DLGS 11/05/1996 n. 152 art. 46	DOMANDA	x	il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consentiti con la consegna della sola domanda in quanto l'autorizzazione è funzionale alla messa in esercizio dell'attività di scarico
				AUTORIZZAZIONE	x	
4	AUTORIZZAZIONE ALLE EMISSIONI IN ATMOSFERA DEGLI IMPIANTI	PROVINCIA DI PARMA	DPR 24/05/1998 n. 203	DOMANDA	x	il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consentiti con la consegna della sola domanda in quanto l'autorizzazione è funzionale alla messa in esercizio dell'attività di scarico
				AUTORIZZAZIONE	x	

tabella "B" (continua)

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO - R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO - NORME TECNICHE

	TIPO DI PARERE/ATTO	ENTE COMPETENTE	NORMATIVA DI RIFERIMENTO		NECESSA RIO	NON NECESSARIO	ANNOTAZIONI
5	AUTORIZZAZIONE PER PASSI CARRAI, RECINZIONI, PUBBLICITA'	PROVINCIA DI PARMA	CODICE DELLA STRADA	DOMANDA	X		il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consenti con la consegna della sola domanda
				AUTORIZZAZIONE		X	
6	NULLA OSTA PER PASSI CARRAI, RECINZIONI, PUBBLICITA'	PROVINCIA DI PARMA	CODICE DELLA STRADA	DOMANDA	X		il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consenti con la consegna del NULLA OSTA
				NULLA OSTA	X		
7	AUTORIZZAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI - SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO	MINISTERO tramite la SOPRINTENDENZA	DLGS 22/01/2004 n. 42 art. 21	DOMANDA	X		il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consenti con la consegna dell'autorizzazione
				AUTORIZZAZIONE	x		
8	AUTORIZZAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI	MINISTERO tramite la SOPRINTENDENZA	DLGS 22/01/2004 n. 42 PTPR art. 21	DOMANDA	X		il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consenti con la consegna dell'autorizzazione
				AUTORIZZAZIONE	x		

tabella "B" (continua)

TABELLA DEI PARERI O ATTI DI ASSENSO DI ENTI ESTERNI AL COMUNE

	TIPO DI PARERE/ATTO	ENTE COMPETENTE	NORMATIVA DI RIFERIMENTO		NECESSA RIO		ANNOTAZIONI
						NON NECESSARIO	
9	PARERE DI CONFORMITA' ANTINCENDIO	COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO	L. 26/07/1965 n. 966 DPR 29/07/1982 n. 577 DPR 12/01/1998 n. 37	DOMANDA	x		Il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consenti con la consegna della sola domanda di parere di conformità alla normativa antincendio
				PARERE		x	
10	PARERE IN MATERIA DI IGIENE E SANITA' PUBBLICA	AUSL ARPA	DGR 21/02/1995 n. 477 LR 19/82 art. 19 lett h bis	DOMANDA	x		Il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consenti con la consegna della sola domanda di parere igienico sanitario
				PARERE		x	
11	PARERE SU IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE	AUSL ARPA	LR n. 30/2000 art. 8	DOMANDA	x		Il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consenti con la consegna del parere
				PARERE	x		
12	PARERE RELATIVO ALL'ALLACCIO ALLA PUBBLICA FOGNATURA	ENIA	Convenzione Enia /Comune DLGS 11/05/1999 n. 152	DOMANDA	x		Il rilascio del PdC o il deposito della DIA sono consenti con la consegna della sola domanda
				PARERE		x	

#### **ART. 4.1.13 - DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Nel caso che il richiedente la concessione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 4.1.10, comma 2°, prima del rilascio della concessione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.
2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla L. n° 443/1985, prima del rilascio della concessione dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista agli artt. 6, 7 e 15 del D.P.R. n° 203/1988.

#### **ART. 4.1.14 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA (abrogato da variante RUE n. 2)**

#### **ART. 4.1.15 - ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA**

1. L'atto di concessione deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e della concessione;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
  - c) la descrizione delle opere con l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'elenco degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione;
  - e) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - f) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
  - g) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
  - h) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
  - i) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - l) la data e l'esito del parere, laddove richiesto, della Commissione Edilizia; qualora la decisione del Responsabile di Settore non sia conforme a tale parere essa deve essere adeguatamente motivata;

- m) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori ai sensi dei commi 15° e 16° dell'art. 27 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.;
- n) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della L. n° 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente con la identificazione delle aree eventualmente da cedere al Comune, nonché le modalità per la cessione al Comune di dette aree;
- o) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza della concessione.
2. Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'art. 5.1.1 del presente Regolamento;
  - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi della L. n° 1086/1971;
  - di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscrivere prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
  - di depositare, contestualmente all'inizio di lavori, la documentazione inerente alla L. n° 10/1991 (contenimento dei consumi energetici);
  - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori;
  - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
  - di richiedere le eventuali visite di controllo;

- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
  - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
  - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
  - di iniziare l'utilizzo dell'opera oggetto di intervento solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, di cui all'art. 5.2.4 del presente Regolamento con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
4. L'atto con il quale è rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per il miglioramento formale e funzionale del progetto.
  5. Le suddette prescrizioni devono essere tali da non comportare l'alterazione degli atti progettuali, nel qual caso la domanda di concessione deve essere respinta.

**ART. 4.1.16 - DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Il titolare decade dalla concessione edilizia nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro della concessione entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione del provvedimento; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine può essere prorogato dall'autorità competente fino ad un massimo di 180 giorni;
  - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini stabiliti nella concessione fatto salvo quanto previsto al 7° comma dell'art. 50 della L. n° 203/1982;
  - c) mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio della concessione, dei lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente;

- d) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche in contrasto, salvo che i lavori siano stati già iniziati e siano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza è dichiarata dal Responsabile di Settore con apposito atto e notificata agli interessati.
  3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza della concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.
  4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dal 16° comma dell'art. 27 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i., su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione, con apposito provvedimento del Responsabile di Settore.

#### **ART. 4.1.17 - CONCESSIONI EDILIZIE IN DEROGA**

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 54 della L.R. n° 47/1978, il Responsabile di Settore, previo nulla-osta del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento edilizio e alle norme di attuazione del piano regolatore generale semprechè riguardino edifici ed impianti pubblici. Ai fini del presente comma si intende edificio o impianto pubblico ogni edificio o impianto di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla amministrazione pubblica.
2. Il provvedimento del Responsabile di Settore deve essere adeguatamente motivato con le indicazioni della particolare ragione che giustifica la deroga.
3. Il termine di 75 giorni previsto per le determinazioni del Responsabile di Settore sulla domanda di concessione è prorogato in tal caso del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento del nulla-osta predetto.
4. Restano ferme le disposizioni e le competenze di cui alla L. n° 1089/1939.
5. Ai fini dell'applicazione del presente articolo il Consiglio Comunale potrà stabilire criteri generali ai quali attenersi per il rilascio dei singoli nulla-osta.

#### **ART. 4.1.18 - PROCEDURE ATTINENTI ALL'AUTORIZZAZIONE**

1. A seguito della presentazione della domanda di autorizzazione, l'ufficio incaricato 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. Il responsabile del procedimento entro 15 giorni dalla presentazione della domanda verifica:
    - a) la completezza e regolarità della documentazione presentata;
    - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
    - c) la qualificazione tecnica giuridica dell'intervento richiesto e la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
  3. Il responsabile del procedimento entro il termine di cui al 2° comma, qualora la richiesta di autorizzazione necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria e a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere effettuata in un'unica soluzione. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica sarà archiviata d'ufficio.
  4. Il responsabile del procedimento trasmette la domanda di autorizzazione alla Commissione Edilizia, ai fini della formulazione del relativo parere, che dovrà essere emesso entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di autorizzazione, fatto salvo quanto previsto al 4° comma dell'art. 16 della L. n° 241/1990.
  5. Il responsabile del procedimento entro 60 giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione, ovvero dell'integrazione documentale o di regolarizzazione richiesta, trasmette al Responsabile di Settore la proposta motivata relativa all'emanazione del provvedimento sulla base delle verifiche effettuate ai sensi del precedente 2° comma e del parere della Commissione Edilizia.
  6. Il Responsabile di Settore entro 60 giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione, ovvero della integrazione documentale o di regolarizzazione richiesta, comunica al richiedente le proprie determinazioni, preso atto della proposta del responsabile del procedimento e visto il parere della Commissione Edilizia.
  7. Le determinazioni del Responsabile di Settore sulla domanda di autorizzazione in contrasto con il parere della Commissione Edilizia sono comunicate, con le relative motivazioni, anche alla Commissione Edilizia.



8. Nel caso che il richiedente la concessione abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione sostitutiva, prima del rilascio della autorizzazione dovrà presentare il documento richiesto.
- 9) L'autorizzazione è rilasciata con allegata copia della documentazione del progetto approvata e con l'indicazione dei seguenti dati:
  - a) estremi della richiesta e della autorizzazione;
  - b) generalità e codice fiscale del titolare della autorizzazione;
  - c) descrizione delle opere;
  - d) elenco degli elaborati tecnici di progetto che si intendono parte integrante della autorizzazione;
  - e) ubicazione e identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - f) estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente l'autorizzazione;
  - g) la data e l'esito del parere della Commissione Edilizia; qualora la decisione del Responsabile di Settore non sia conforme a tale parere essa deve essere adeguatamente motivata;
  - h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - i) le eventuali condizioni o prescrizioni imposte alla autorizzazione.
10. L'autorizzazione decade qualora i lavori non siano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata dal Responsabile di Settore con apposito atto e comunicata agli interessati.
11. In caso di decadenza dell'autorizzazione, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

#### **ART. 4.1.19 - PUBBLICITÀ DELLE CONCESSIONI EDILIZIE E DELLE AUTORIZZAZIONI**

1. L'elenco delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni rilasciate dal Responsabile di Settore va pubblicato all'Albo Pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della concessione o autorizzazione edilizia e dei relativi atti di progetto e di convenzione.

## **ART. 4.1.20 - TRASFERIMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELLA**

### **AUTORIZZAZIONE (VOLTURA)**

1. La concessione edilizia e l'autorizzazione hanno carattere personale e valgono esclusivamente per i soggetti che ne sono intestatari. Esse non sono negoziabili autonomamente e possono essere trasferite soltanto ai successori "mortis causa" e per atto fra vivi agli aventi titolo in relazione a negozi giuridici riguardanti il bene immobile oggetto della concessione o dell'autorizzazione.
2. Per il trasferimento è necessario uno specifico provvedimento del Responsabile di Settore di sostituzione del soggetto intestatario della concessione o dell'autorizzazione.
3. Tale provvedimento, che è denominato "voltura", non costituisce nuova concessione od autorizzazione e comporta la sola modificazione dell'elemento soggettivo della concessione o autorizzazione già rilasciata, di cui rimangono inalterati i contenuti progettuali, i termini di validità ed ogni altra prescrizione.
4. La voltura può avvenire anche nei confronti di più soggetti, senza comportare divisione dell'atto originario.
5. La domanda per ottenere il trasferimento della concessione o dell'autorizzazione è presentata al Responsabile di Settore, allegando la documentazione attestante la qualità di avente titolo.
6. Il Responsabile di Settore provvede alla voltura previa verifica del possesso da parte del richiedente dei requisiti soggettivi necessari con riferimento anche ad eventuali disposizioni delle Norme Tecniche del R.U.E. del presente regolamento o di convenzione che li prevedano.
7. Per il provvedimento di voltura si attuano le stesse forme di pubblicità previste per la concessione e l'autorizzazione.
8. La voltura non comporta la corresponsione di un contributo ulteriore a quello già originariamente previsto; qualora però la concessione sia stata rilasciata gratuitamente, ai sensi dell'art. 9 lett. a) della L. n° 10/1977, ad imprenditore agricolo a titolo principale, la voltura fatta a soggetto non avente tale requisito, se ammissibile in base alle Norme Tecniche del R.U.E., comporta la corresponsione integrale del contributo.

#### **ART. 4.1.21 - PROCEDURE ATTINENTI L'ASSEVERAZIONE**

1. Per interventi soggetti ad asseverazione 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile di Settore, con denuncia di inizio dell'attività, la documentazione relativa e la dichiarazione sulla base di apposito modello, predisposto dal Comune.
2. Tale dichiarazione dovrà essere firmata da un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio, nelle norme tecniche di attuazione del R.U.E., nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
3. Il Responsabile di Settore, entro e non oltre 60 giorni dalla presentazione della asseverazione, verifica d'ufficio, ai sensi dell'art. 19 della L. n° 241/1990 come modificato dall'art. 2, comma 10°, della L. n° 537/1993, la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge richiesti e dispone, se del caso, con provvedimento motivato da notificare all'interessato entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell'attività e la rimozione dei suoi effetti salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro il termine prefissatogli dal Responsabile di Settore.
4. Agli effetti del precedente 3° comma il professionista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al precedente 3° comma, l'Amministrazione Comunale ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
5. L'esecuzione delle opere assoggettate ad asseverazione è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

#### **ART. 4.1.22 - PROCEDURE ATTINENTI IL NULLA-OSTA**

1. Per interventi soggetti a nulla-osta, almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile di Settore la richiesta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e la documentazione relativa.
2. Entro 15 giorni dalla presentazione della domanda l'Ufficio competente, verifica la completezza e regolarità della documentazione presentata.

Qualora la domanda di nulla-osta necessiti di integrazione per carenze e incompletezza della documentazione, l'Ufficio competente ne fa richiesta all'interessato; per il periodo intercorrente tra la trasmissione della richiesta e la presentazione della documentazione integrativa sono sospesi i termini previsti per il rilascio del nulla-osta.

3. L'ufficio competente trasmette la domanda alla Commissione Edilizia ai fini della formulazione del relativo parere che dovrà essere emesso entro 60 giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale, fatto salvo quanto previsto al 4° comma dell'art. 16 della L. n° 241/1990.
4. A seguito del parere della Commissione Edilizia, il Responsabile di Settore (Assessore o dirigente delegato) comunica entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di nulla-osta, fatto salvo quanto previsto al precedente 2° comma, il rilascio ovvero il diniego motivato del provvedimento.
5. Nel provvedimento di nulla-osta possono essere apposte prescrizioni specifiche circa la modalità di esecuzione dell'intervento.
6. Scaduto il termine di cui al 4° comma precedente, qualora non sia stato comunicato il provvedimento definitivo, lo stesso si intende assentito.
7. Nel provvedimento di nulla-osta relativo alla realizzazione di opere e/o alla installazione di impianti o attrezzature per lo svolgimento di attività a carattere temporaneo, è stabilito il periodo di validità dello stesso in funzione delle caratteristiche dell'attività stessa, delle caratteristiche dei luoghi interessati, delle necessità del richiedente e delle esigenze urbanistiche generali. Scaduti i termini fissati le opere realizzate dovranno essere rimosse senza comunicazione alcuna al Comune ripristinando i luoghi interessati nelle condizioni stabilite dal provvedimento stesso. Tali termini non possono essere superiori a dodici mesi, eventualmente rinnovabili su motivata richiesta, per non più di due volte.

#### **Art. 4.1.23 - Valutazione preventiva**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente al SUE una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali previsti dal RUE per lo specifico atto I contenuti

e le argomentazioni della documentazione da presentare devono essere finalizzati a rendere comprensibile la conformità alle norme e le caratteristiche specifiche dell'intervento proposto avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.

La relazione deve evidenziare le motivazioni che definiscono l'ammissibilità dell'intervento proposto agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al RUE.

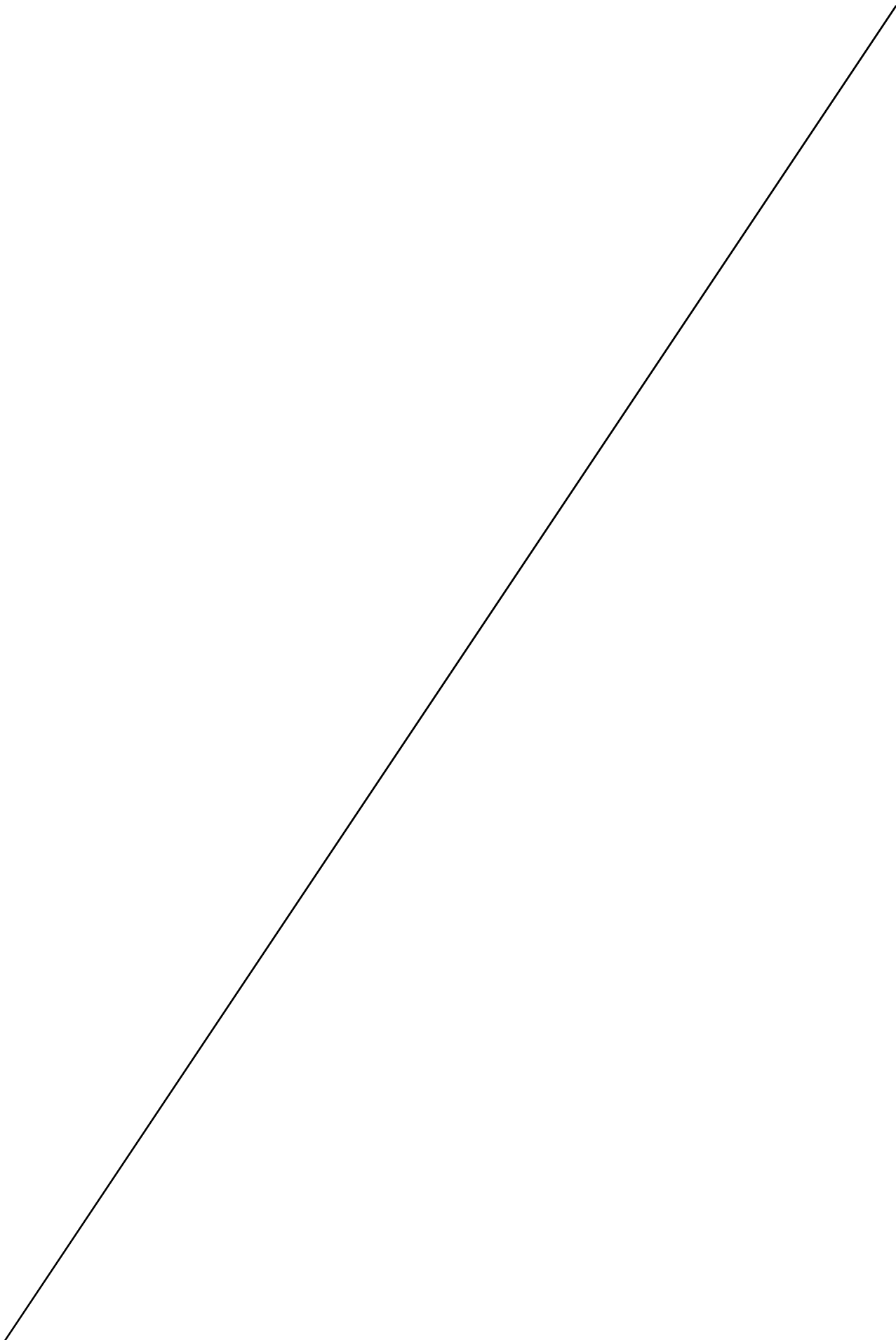
Il SUE, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, può chiedere, documenti ed atti integrativi, qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

Detta richiesta deve indicare un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, il progetto viene archiviato per carenza di documentazione

La valutazione preventiva e' rilasciata dal SUE entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al RUE.

La valutazione preventiva e' subordinato al pagamento di una somma per spese istruttorie determinata dal SUE in relazione alla complessità dell'intervento e dell'istruttoria.



## **CAPITOLO 4.2 STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI**

### **ART. 4.2.1 - PIANI PARTICOLAREGGIATI, P.E.E.P., P.I.P., PIANI DI RECUPERO**

1. I piani particolareggiati, i piani per l'edilizia economica e popolare, i piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi sono normati dagli artt. 20, 21, 22, 23, 24 e 25 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.; i piani di recupero sono normati dagli artt. 28 e 30 della Legge n° 457/1978 e s.m.i. e dall'art. 26 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

### **ART. 4.2.2- PRESENTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA E DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata e dei piani di recupero di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune.
2. In caso di disaccordo fra i proprietari è data facoltà di iniziativa, per la promozione del Piano ai proprietari di aree e di immobili che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno il sessanta per cento del valore degli immobili compresi nel comparto. In tal caso i promotori dovranno, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli

altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

3. La richiesta di approvazione, inviata al Responsabile di Settore e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
4. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
5. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle Norme Tecniche del R.U.E. ed in conformità con l'art. 49 L.R. 47/1978, è la seguente:

#### **ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO**

- a) estratto del R.U.E., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- b) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con evidenziazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a sei mesi riportante particelle, superficie, destinazione, rendita;
- c) planimetria da rilievo topografico o aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1:500 della zona di intervento e delle aree circostanti, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire le quote e le curve di livello, comprendente:
  - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle essenze legnose, della circonferenza del tronco a 1 m dal suolo, del diametro della chioma e della altezza stimata a vista;
  - sistema idrografico di superficie;
  - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
  - viabilità e toponomastica;
  - altri eventuali vincoli;
- d) piante schematiche di tutti i piani in scala non inferiore a 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate: possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- e) sezioni e profili del terreno in scala non inferiore a 1:500, eseguite nei punti più significativi (almeno due);



- f) documentazione fotografica a colori, formato minimo 10x15, montata su supporto in formato A4 o A3 con indicazione dei punti di ripresa.

Nel caso di intervento all'interno delle zone A o comprendenti edifici assoggettati a vincolo conservativo dal R.U.E. o nel caso di piani di recupero dovranno essere prodotti, in sostituzione degli elaborati di cui ai punti d), e) ed f) precedenti, i seguenti:

- rilievo di tutti i piani degli edifici esistenti in scala non inferiore a 1:200 con indicazione delle destinazioni d'uso di tutti i locali;
  - rilievo grafico o fotogrammetrico delle fronti prospettanti su spazi pubblici;
  - sezioni significative in scala non inferiore 1:200;
  - documentazione fotografica a colori in formato minimo 10x15, montata su supporto in formato A4 o A3, con indicazione dei punti di ripresa, relativa a tutti i fronti degli edifici e ad eventuali particolari di interesse architettonico;
  - documentazione sulla struttura della proprietà e sulle forme di godimento delle unità immobiliari da parte degli utilizzatori;
  - analisi delle trasformazioni storiche: epoca di costruzione degli edifici, modificazioni intervenute, interventi edilizi già concessionati o autorizzati;
  - analisi dello stato di conservazione statico o manutentorio.
- g) Relazione geologica e analisi geotecnica.

Deve documentare, con riferimento sia agli strati superficiali che a quelli profondi, la natura, lo stato fisico, le condizioni di stabilità dei terreni e la situazione idrografica, e determinare di conseguenza le eventuali opere di bonifica o di consolidamento del terreno da eseguirsi, i carichi ammissibili, le tipologie e le tecniche costruttive da adottarsi.

La relazione, corredata dagli elaborati grafici, dalle indagini di campagna e dai risultati delle prove effettuate, secondo la normativa nazionale e regionale vigente, deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

## **ELABORATI DI PROGETTO**

- h) planimetrie di progetto con l'indicazione delle variazioni da apportare alla morfologia del terreno e delle diverse destinazioni urbanistiche interne all'area di intervento.

Dovranno essere indicati e numerati i lotti edificabili, le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per

verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio, con indicazione dei posti auto.

In particolare è richiesta la rappresentazione dello schema organizzativo del verde di urbanizzazione con indicazione delle sistemazioni arboree e arbustive, delle pavimentazioni e degli elementi di arredo previsti; specie vegetali, caratteristiche dimensionali ed ubicazione degli elementi verdi potranno essere indicate in linea di massima o come ventaglio di opportunità;

- i) planimetrie di progetto con precisa indicazione delle aree da cedersi gratuitamente per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle aree eventualmente assoggettate a convenzione d'uso con l'Amministrazione Comunale, degli eventuali stralci attuativi;
- l) sezioni e profili con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e delle variazioni alla morfologia del terreno delle sezioni stradali e di eventuali percorsi pedonali o ciclabili. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- m) progetto di massima su planimetria e dettagli in scala superiore degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.), con indicazione degli interventi di scavo e di riporto ed eventuali opere di sostegno che si rendano necessarie, oltre che degli interventi sul sistema idrografico di superficie, di drenaggio o consolidamento.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti h), i), l) ed m) devono essere redatti in scala non inferiore a 1:200 nel caso di interventi all'interno della zona omogenea A o nel caso comprendano edifici assoggettati a vincolo conservativo dal R.U.E. o nel caso di piani di recupero; devono essere redatti in scala non inferiore a 1:500 negli altri casi.

- n) Norme tecniche di attuazione.

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

- superficie di intervento;
- superficie catastale;
- superficie territoriale St.

Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;

- superficie fondiaria Sf;
- superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- superficie utile Su totale esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- superficie utile Su esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile su ciascun lotto o unità minima di intervento, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = Su/Sf$  massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- 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;
- 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;
- superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- altezza prevista massima e minima degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
  - . spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
  - . verde pubblico e privato;
  - . materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
  - . recinzioni;

- . materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
- . numero e caratteristiche degli accessi carrai.

o) relazione illustrativa

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;
- la previsione di spesa documentata sulla base di un computo metrico di massima delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente.

p) schema di convenzione

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. n° 1150/1942, e dall'art. 22 della L.R. n° 47/1978 e successive modificazioni. In particolare, essa conterrà oltre alle generalità dei soggetti stipulanti ed alla identificazione catastale degli immobili interessati dall'intervento:

- gli estremi di adozione ed approvazione degli atti urbanistici ed amministrativi che legittimano l'intervento in oggetto;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare: superficie territoriale, superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, quantificazione delle aree di standards e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- l'impegno, da parte del soggetto attuatore del Piano, a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nel progetto e le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dalle norme sempre secondo l'ubicazione di progetto;
- l'impegno, da parte del soggetto attuatore del Piano ad eseguire a propria cura e spesa le opere di urbanizzazione primaria e parte delle opere di urbanizzazione secondaria secondo progetto a scomputo totale o parziale del contributo di cui all'art. 5 della L. n° 10/1977, o in

alternativa l'impegno a corrispondere al Comune la quota del contributo di concessione relativa alle opere di urbanizzazione secondaria con definizione delle relative modalità di pagamento.

Ove ricorrano le condizioni, in applicazione dell'art. 10, 1° comma della L. n° 10/1977, analoghi impegni saranno assunti in relazione alla realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;

- l'impegno da parte del soggetto attuatore del Piano alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- l'impegno da parte del soggetto attuatore del Piano, relativamente alle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente, ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante fidejussione bancaria o assicurativa, vincolato a favore del Comune, presso la Tesoreria Comunale; saranno indicate l'entità del versamento, le modalità di svincolo successivamente all'accettazione delle opere eseguite;
- durata di validità della convenzione e termini per l'inizio e ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi previsti nel Piano;
- sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore del Piano in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

#### **DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI**

q) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformità con l'art. 27 della L. n° 1570/1941 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, 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;

r) autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi rispettivamente su immobili vincolati ai sensi della L. n°

- 1089/1939 o su aree identificate come siti archeologici dal Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- s) 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;
  - t) approvazione dei progetti di massima di cui al punto m) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi di urbanizzazione previsti dal piano quali energia elettrica, servizio telefonico, distribuzione idrica, raccolta delle acque meteoriche e reflue, distribuzione del gas;
  - u) autorizzazione per terreni soggetti a vincolo per scopi idrogeologici e forestali ai sensi del R.D. n° 3267/1923;
  - v) altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

#### **VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)**

Quando richiesta dalle norme vigenti, estesa anche alle eventuali opere esterne all'area di intervento se a questo connesse.

#### **ART. 4.2.3 - ISTRUTTORIA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA E DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. La domanda di approvazione del Piano particolareggiato di iniziativa privata o del Piano di recupero di iniziativa privata deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale dopo aver controllato che gli allegati a corredo siano tutti quelli elencati nella domanda stessa, rilascia apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.
2. L'Ufficio Tecnico Comunale esegue l'istruttoria sulla domanda di approvazione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del R.U.E., oltreché ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificamente riferite all'intervento in esame.
3. In caso di incompletezza o inesattezza della documentazione o quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, il Responsabile di Settore fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la

documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione aggiuntiva.

4. In caso di completezza ed esattezza della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, l'Ufficio Tecnico comunale procede alla verifica della congruità delle previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione del progetto ed alla congruità degli oneri di urbanizzazione fissati nella proposta di convenzione.
5. L'istruttoria dell'Ufficio Tecnico comunale sulla proposta di Piano Particolareggiato di iniziativa privata o di Piano di recupero di iniziativa privata deve concludersi entro 60 giorni dalla data di consegna della domanda o di presentazione della documentazione aggiuntiva di cui al 3° comma.

#### **ART. 4.2.4 - PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. Il Piano, successivamente alla istruttoria dell'Ufficio Tecnico, è depositato per 30 giorni consecutivi presso la segreteria del Comune. Del deposito in pubblica visione è dato avviso mediante affissione all'Albo Pretorio Comunale e in luoghi pubblici, e mediante pubblicazione su giornali locali e sul B.U.R.
2. Entro e non oltre i successivi 30 giorni dal compiuto deposito chiunque può presentare osservazioni al Piano: entro lo stesso termine i proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizioni. Delle osservazioni e delle opposizioni è istituito apposito protocollo speciale; l'Ufficio Comunale competente redige un certificato attestante quali e quante ne siano pervenute nei termini di legge.
3. Contemporaneamente alla pubblicazione il Piano è inviato agli organi di decentramento comunale, se esistenti, il cui territorio è interessato dallo stesso, i quali esprimono il loro parere entro 30 giorni dalla data di ricevimento; trascorso inutilmente questo termine si procederà comunque agli adempimenti successivi.
4. Qualora ricorrano le condizioni di cui ai commi 1° e 2° dell'art. 3 della L.R. n° 46/1988 e s.m.i., il Piano è trasmesso anche alla Giunta provinciale.
5. Il progetto di piano, corredato dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico nonché dalle osservazioni e/o opposizioni eventualmente pervenute e del parere degli organi di decentramento eventualmente espresso, deve essere sottoposto obbligatoriamente al parere della Commissione edilizia.

6. Il suddetto parere non è vincolante per il Consiglio Comunale, il quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con lo stesso.
7. Il Responsabile di Settore trasmette il Piano al Consiglio Comunale per l'approvazione, corredandolo con i pareri e le autorizzazioni acquisite da Enti esterni all'Amministrazione Comunale.
8. La delibera di approvazione del Piano da parte del Consiglio Comunale deve contenere i seguenti elementi:
  - identificazione dei soggetti attuatori del Piano;
  - identificazione degli immobili oggetto di intervento e delle opere approvate;
  - eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, o alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, o alle condizioni apposte in pareri ed autorizzazioni di organi esterni all'Amministrazione Comunale, oppure per il miglioramento tecnico, formale e funzionale del progetto stesso;
  - estremi degli atti amministrativi riferiti alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, nonché alla determinazione degli oneri di urbanizzazione vigenti;
  - estremi di emissione e sintesi del contenuto dei pareri obbligatori degli organi consultivi comunali; qualora le determinazioni del Consiglio Comunale non siano conformi ai pareri suddetti dovranno essere riportate le motivazioni;
  - estremi e sintesi del contenuto di pareri ed autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, necessari in rapporto a vincoli eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di intervento;
  - estremi e sintesi del contenuto del parere eventualmente espresso dagli organi di decentramento comunale se esistenti;
  - decisioni singolarmente motivate sulle osservazioni ed opposizioni eventualmente presentate;
  - termine non superiore a 10 anni per la esecuzione del piano.
9. Il piano diviene efficace dopo che la delibera di Consiglio Comunale che lo approva ha riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della L. n° 62/1953.
10. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal Piano stesso.



11. Entro sessanta giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione copia del Piano approvato è trasmessa per conoscenza alla Giunta Regionale e alla Giunta Provinciale, ai sensi del 4° comma dell'art. 3 della L.R. n° 46/1988 e s.m.i.

#### **ART. 4.2.5 - PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. Prima della adozione da parte del Consiglio Comunale, uno schema di massima ed una relazione illustrativa del Piano di Recupero possono essere inviati agli organi di decentramento del Comune, se esistenti, il cui territorio è interessato dal Piano, perché esprimano il proprio parere nel termine di 30 giorni dal ricevimento. Decorso tale termine il Consiglio Comunale procede all'adozione del Piano.
2. Il Consiglio Comunale per l'assunzione delle proprie determinazioni in ordine alla adozione del Piano può avvalersi del parere consultivo della Commissione Edilizia.
3. Successivamente alla adozione da parte del Consiglio Comunale il Piano è depositato a libera visione presso la Segreteria del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo pretorio del Comune, pubblicato sulla stampa locale e sul B.U.R.
4. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine dei 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
5. Entro lo stesso termine i proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizioni; in questo caso il termine ha carattere perentorio.
6. Delle osservazioni e delle opposizioni è istituito un apposito protocollo speciale e è redatto dall'Ufficio Comunale competente un certificato attestante quali e quante ne siano pervenute nei termini di legge.
7. Nel caso siano pervenute osservazioni e/o opposizioni il Responsabile di Settore le trasmette insieme al Piano adottato alla Commissione Edilizia per l'acquisizione dell'obbligatorio parere consultivo in merito al loro accoglimento.

8. Il Responsabile di Settore trasmette infine il Piano adottato, le osservazioni ed opposizioni, e il parere della Commissione Edilizia al Consiglio Comunale per l'approvazione.
9. Nel caso non siano pervenute osservazioni e/o opposizioni, il Responsabile di Settore trasmette direttamente il Piano adottato al Consiglio Comunale per l'approvazione.
10. Il Consiglio Comunale entro e non oltre 120 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni e/o opposizioni, è tenuto a deliberare in merito alla approvazione del Piano.
11. La delibera di approvazione del Piano da parte del Consiglio Comunale deve contenere i seguenti elementi:
  - identificazione dei soggetti attuatori del Piano;
  - identificazione degli immobili oggetto di intervento e delle opere approvate;
  - eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, o alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, o alle condizioni apposte in pareri ed autorizzazioni di organi esterni all'Amministrazione Comunale, oppure per il miglioramento tecnico, formale e funzionale del progetto stesso;
  - estremi degli atti amministrativi riferiti alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, nonché alla determinazione degli oneri di urbanizzazione vigenti;
  - estremi di emissione e sintesi del contenuto degli eventuali pareri degli organi consultivi comunali; qualora le determinazioni del Consiglio Comunale non siano conformi ai pareri suddetti dovranno essere riportate le motivazioni;
  - estremi e sintesi del contenuto di pareri ed autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, necessari in rapporto a vincoli eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di intervento;
  - estremi e sintesi del contenuto del parere eventualmente espresso dagli organi di decentramento comunale;
  - decisioni singolarmente motivate sulle osservazioni ed opposizioni eventualmente presentate;
  - termine non superiore a 10 anni per la esecuzione del piano.
12. Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione del Consiglio Comunale, con la quale sono decise le eventuali osservazioni

e/o opposizioni, ha riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della L. n° 62/1953.

#### **ART. 4.2.6 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DEL PIANO DI RECUPERO PER STRALCI ATTUATIVI**

1. Il Piano Particolareggiato e il Piano di Recupero possono individuare all'interno della propria area di intervento, e tale da comprenderla tutta, una ripartizione per stralci attuativi corrispondenti ad ambiti e/o opere la cui esecuzione è assoggettata a tempi e procedure diversificate.
2. In tal caso il Piano Particolareggiato e il Piano di Recupero approvati devono contenere:
  - il perimetro e/o l'indicazione delle opere relativi a ciascun stralcio attuativo;
  - l'individuazione delle superfici e delle quantità edificabili e delle relative destinazioni d'uso, delle aree di cessione per la formazione dello standard e delle opere di urbanizzazione da realizzare in ciascun stralcio attuativo;
  - la ripartizione degli oneri di urbanizzazione per ciascuno stralcio attuativo e le garanzie finanziarie da prevedersi nella convenzione.

#### **ART. 4.2.7 - PROGETTO INTEGRATO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE**

1. Il Progetto integrato di recupero e valorizzazione è uno strumento di iniziativa pubblica di attuazione del R.U.E. cui compete l'analisi di dettaglio delle caratteristiche ambientali e la definizione di interventi e di disposizioni coerenti con le finalità e gli obiettivi di cui all'art. 1 del Piano Paesistico Territoriale Regionale nelle "Aree di studio" di cui al comma 4° dell'art. 32 del P.T.P.R. stesso e nelle "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" di cui all'art. 19 del medesimo.
2. Il progetto integrato di recupero e valorizzazione può riguardare altresì aree limitrofe funzionalmente connesse a quelle di cui al 1° comma ovvero aventi analoghe caratteristiche di pregio ambientale.
3. La perimetrazione dell'area assoggettata a progetto di recupero e valorizzazione è determinata con l'approvazione del medesimo e può contenere anche solo parte delle aree di cui al 1° comma.
4. I contenuti del progetto integrato di recupero e valorizzazione sono:

- valutazione della compatibilità ambientale di nuovi interventi di rilevante trasformazione territoriale (infrastrutture, attività estrattive, impianti sportivi, attività produttive) e formulazione di indirizzi per l'esecuzione di opere di mitigazione, compensazione, risarcimento;
  - identificazione degli interventi dell'Amministrazione Comunale, in coordinamento con altri Enti o associazioni o a questi direttamente affidati, per quanto attiene l'organizzazione della fruizione ambientale secondo le direttive contenute nelle Schede Guida delle Norme di attuazione del R.U.E.;
  - studio di iniziative di promozione, sostegno, coordinamento degli interventi privati, consentiti dalle Norme di attuazione del R.U.E., per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni paesaggistici ambientali;
  - definizione di convenzioni, atti d'obbligo, contratti di protezione ambientale finalizzati alla promozione della partecipazione di operatori anche privati, singoli o associati alla gestione territoriale, secondo quanto specificato nella Scheda Guida delle Norme di attuazione del R.U.E.;
  - individuazione degli edifici o complessi esistenti dei quali sia consentito il mutamento d'uso per usi attinenti la fruizione ricettiva, turistica, ludica, secondo le Norme di attuazione del R.U.E.;
  - determinazione delle risorse finanziarie occorrenti per l'esecuzione degli interventi previsti nel progetto integrato di recupero e valorizzazione e programmazione della spesa.
5. Il progetto integrato di recupero e valorizzazione è costituito dai seguenti elaborati minimi:
- inquadramento territoriale in scala non inferiore a 1:10.000, contenente l'interpretazione di sintesi dei caratteri e delle valenze ambientali, dei rapporti territoriali e urbani e delle problematiche da affrontare;
  - sviluppo di analisi e progetto in scala non inferiore a 1:2.000 delle aree da assoggettare a specifici interventi;
  - schede descrittive dei singoli interventi, opportunamente documentate;
  - relazione illustrativa delle analisi e del progetto, relativa agli aspetti paesaggistici, ambientali, urbanistici, economico-finanziari, gestionali e relativo programma di attuazione.
6. Il progetto integrato di recupero e valorizzazione è sottoposto dal Responsabile di Settore, previo parere non vincolante della Commissione

Edilizia, al Consiglio Comunale per l'approvazione, con delibera esecutiva ai sensi di legge. Il progetto integrato di recupero e valorizzazione costituisce lo strumento di specificazione del Piano dei servizi di cui all'art. 13 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i. per le aree comprese all'interno del perimetro di cui al comma 3° precedente.

### **CAPITOLO 4.3**

## **ATTUAZIONE EDILIZIA DIRETTA SUBORDINATA A PARTICOLARI PROCEDURE**

### **ART. 4.3.1 - CASI PREVISTI**

1. Nei casi previsti dal Piano Regolatore Generale l'attuazione edilizia è subordinata a particolari procedure che prevedono l'approvazione dei seguenti specifici strumenti:
  - piano di sviluppo aziendale o interaziendale;
  - piano di sviluppo e localizzazione;
  - programma integrato di intervento.

### **ART. 4.3.2 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE**

1. Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è definito dalla legislazione vigente in materia e dalle disposizioni emanate dagli Enti competenti alla approvazione.

### **ART. 4.3.3 - PIANO DI SVILUPPO E LOCALIZZAZIONE**

1. Il Piano di sviluppo e localizzazione è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e territoriale richiesto per l'insediamento di:

- attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per la agricoltura direttamente o non direttamente connesse ad aziende agricole (A4, N3);
  - attività di riparazione macchine agricole (N5);
  - allevamenti industriali non suinicoli (N1).
2. Funzione principale di tale strumento è quella di fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti. Nel caso non sussistano le condizioni idonee alla insediabilità l'intervento proposto sarà negato.
  3. Preventivamente alla presentazione della richiesta di concessione edilizia per interventi per i quali le norme di attuazione del R.U.E. prevedono il Piano di sviluppo e localizzazione, deve essere presentata dal proprietario o avente titolo all'intervento la richiesta di approvazione di detto Piano di sviluppo e localizzazione. La richiesta di approvazione, inviata al Responsabile di Settore e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
  4. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
  5. La documentazione minima da allegare alla richiesta è la seguente:

#### **ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO**

- a) estratto del R.U.E., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- b) estratto dalla C.T.R. in scala 1:10.000 con individuazione dell'area;
- c) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con evidenziazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a sei mesi riportante particelle, superficie, destinazione, rendita;
- d) planimetria da rilievo topografico o aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1:500 della zona di intervento e delle aree circostanti, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire le quote e le curve di livello, comprendente:

- rilievo del verde esistente con le indicazioni delle essenze legnose, della circonferenza del tronco a 1 m dal suolo, del diametro della chioma e della altezza stimata a vista;
  - sistema idrografico di superficie;
  - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
  - viabilità e toponomastica;
  - altri eventuali vincoli;
- e) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più significativi (almeno due);
- f) documentazione fotografica a colori, formato minimo 10x15, montata su supporto in formato A4 o A3, con indicazione dei punti di ripresa.

#### **ELABORATI DI PROGETTO**

- g) planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle variazioni da apportare alla morfologia del terreno, delle aree di sedime dei fabbricati, eventuali strade, piazzali e spazi a verde;
- h) relazione illustrativa contenente:
- le motivazioni che hanno presieduto alla scelta localizzativa e descrizione delle caratteristiche di eventuali alternative considerate;
  - dimensionamento dell'intervento in termini di superficie fondiaria, superficie coperta, superficie utile, altezze;
  - capacità lavorativa, trasformativa o di stoccaggio dell'impianto;
  - eventuali distanze di rispetto da osservare da insediamenti esistenti in base anche a normative vigenti;
  - inquadramento geomorfologico e valutazione della vulnerabilità idrogeologica nelle aree da insediare;
  - indicazione delle aziende agricole eventualmente interessate;
  - descrizione delle reti esistenti, direttamente o indirettamente allacciabili e degli impianti e infrastrutture da costruire;
  - descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento.
6. La domanda di approvazione del Piano di sviluppo e localizzazione deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale dopo aver controllato che gli allegati a corredo siano tutti quelli elencati nella

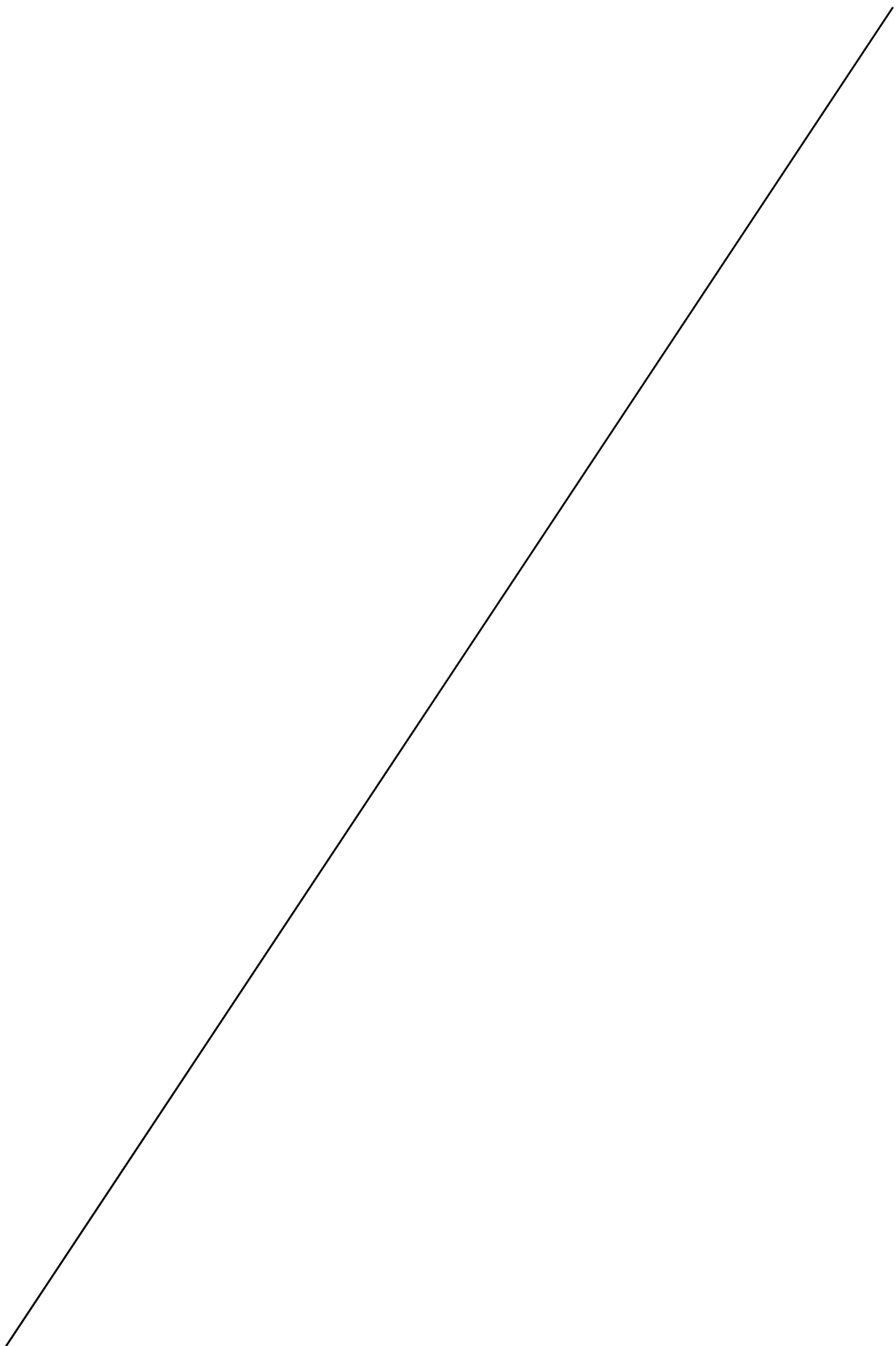


- domanda stessa, rilascia apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.
7. L'Ufficio Tecnico Comunale esegue l'istruttoria sulla domanda di approvazione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del R.U.E., al presente regolamento, oltreché ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificamente riferite all'intervento in esame.
  8. In caso di incompletezza o inesattezza della documentazione o quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, il Responsabile di Settore fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione aggiuntiva.
  9. In caso di completezza ed esattezza della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, l'Ufficio Tecnico comunale procede alla verifica della congruità delle previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione del progetto ed alla congruità degli oneri di urbanizzazione.
  10. Il Piano di sviluppo e localizzazione, corredato dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico è sottoposto alla Commissione Edilizia, il cui parere non è vincolante per il Responsabile di Settore, il quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con lo stesso.
  11. Il Responsabile di Settore entro 90 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero della integrazione documentale o di regolarizzazione richiesta, comunica al richiedente le proprie determinazioni, preso atto della proposta del responsabile del procedimento e visto il parere della Commissione Edilizia.
  12. Le determinazioni del Responsabile di Settore sulla domanda, se in contrasto con il parere della Commissione Edilizia sono comunicate, con le relative motivazioni, anche alla Commissione Edilizia.
  13. Con la determinazione di approvazione del Piano di sviluppo e localizzazione il Responsabile di Settore autorizza il soggetto attuatore a presentare le domande di concessione edilizia relative all'intervento.

**ART. 4.3.4 - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

Il Programma Integrato di Intervento è definito dagli art. 20 e 21 della L.R. n° 6/1995.

**TITOLO V°-PROCEDURE DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI**



## **CAPITOLO 5.1 ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **ART. 5.1.1 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Prima di iniziare i lavori di interventi trasformativi il concessionario è tenuto a richiedere al Responsabile di Settore che siano verificati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, ed inoltre i punti immissione degli scarichi nella fognatura comunale e i punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che è sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta.
4. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il Direttore dei Lavori trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di

livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

#### **ART. 5.1.2 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI**

1. Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al Responsabile di Settore la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Responsabile di Settore entro 15 giorni. Qualora la nomina di un direttore dei lavori non sia obbligatoria l'assuntore dei lavori può eseguire in proprio.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
  - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. n° 1086/1971 e dell'art. 2 del D.P.R. n° 425/1994;
  - b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della L. n° 10/1991;
  - c) documentazione di previsione di impatto acustico con riferimento all'attività di cantiere.

#### **ART. 5.1.3 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Responsabile di Settore che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. La concessione edilizia o l'autorizzazione o l'asseverazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal Responsabile di Settore, del nominativo del committente, del progettista, del Direttore dei Lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del

cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della L. n° 47/1985, e purchè non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della L. n° 47/1985.
5. Qualora i lavori fossero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile di Settore ingiunge gli opportuni provvedimenti.

#### **ART. 5.1.4 - CONDUZIONE DEL CANTIERE**

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.
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 o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. 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, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere che le medesime siano definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.
6. Nel caso in cui, per esigenze di cantiere o per motivi di sicurezza ed incolumità pubblica, si renda necessario occupare il suolo pubblico, il titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione deve munirsi della apposita autorizzazione alla occupazione temporanea di suolo pubblico.

La domanda deve contenere l'esatta individuazione planimetrica del suolo di cui si richiede l'occupazione, nonché la durata presunta della stessa in rapporto alla entità dei lavori da eseguire. L'autorizzazione suddetta è subordinata al pagamento della relativa tassa e al versamento di un'idonea cauzione per la rimessa in pristino del suolo eventualmente manomesso. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della autorizzazione temporanea. Il deposito cauzionale sarà restituito solo dopo novanta giorni dalla comunicazione dell'avvenuto ripristino e, in ogni caso, previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico, che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte.

#### **ART. 5.1.5 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

1. Il titolare della concessione o autorizzazione o il proprietario dell'immobile per il quale è stata presentata asseverazione ai sensi dell'art. 4.1.21 del presente Regolamento, qualora fossero effettuati in seguito all'esecuzione dei lavori, ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico o comunque cose mobili e immobili di cui all'art. 1 della L. n° 1089/1939, deve informare il Responsabile di Settore, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata di ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui all'art. 48 della L. n° 1089/1939.

#### **ART. 5.1.6 - VARIANTI AI PROGETTI**

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'art. 1 della L.R. n° 46/1988. Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Responsabile di Settore, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.
3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:
  - a) quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. n° 47/1985 e non comprese tra quelle indicate al punto c) successivo. Tali varianti



non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e 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. 15 della L. n° 47/1985;

- b) quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 precedente e non ricomprese fra quelle sopradefinite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori;
- c) quelle definite al punto l) del 7° comma dell'art. 4 della L. n° 493/1993 come modificato dal 4° comma dell'art. 9 del D.L. n° 30/1996. Per dette varianti, in alternativa all'istanza di concessione, l'interessato può presentare asseverazione ai sensi dell'art. 4.1.4 e con le modalità di cui all'art. 4.1.21 del presente Regolamento, consistente nella denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati, al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Le varianti non essenziali di cui ai punti a) e b) precedenti comportano il rilascio da parte del Responsabile di Settore di una nuova concessione e/o autorizzazione edilizia, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

4. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:
- domanda al Responsabile di Settore;
  - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo) per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare;
  - altri elaborati originariamente approvati che risultino modificati dalla variante;
  - relazione descrittiva.

5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

**CAPITOLO 5.2**  
**CONCLUSIONE DEI LAVORI**

**ART. 5.2.1 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E  
DOCUMENTAZIONE PER  
IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ  
EDILIZIA**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla concessione edilizia o dalla autorizzazione o entro 3 anni dalla data di denuncia di inizio di attività nel caso della asseverazione e comunicata al Responsabile di Settore entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmata dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il titolare della concessione/autorizzazione deve presentare al Comune i seguenti documenti:
  - a) scheda tecnica descrittiva 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;

- b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti, di cui all'art. 7 della L. n° 1086/1971;
- c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai Vigili del Fuoco) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
- e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della L. n° 46/1990. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
- f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi degli artt. 6 e seguenti del D.P.R. n° 203/1988;
- g) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi degli artt. 14 e 15 della L. n° 319/1976 e degli artt. 8 e seguenti della L.R. n° 7/1983 e s.m.i.;
- h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. n° 236/1989 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- i) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n° 425/1994, comprensiva delle planimetrie;
- l) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
- m) attestazione di avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale.

### **ART. 5.2.2 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA**

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio per il quale debba essere rilasciato il certificato di conformità edilizia o sia comunicata l'ultimazione dei lavori nel caso di interventi assoggettati ad asseverazione deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale Scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.
2. La scheda deve contenere:
  - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile;
  - b) i dati dimensionali dell'opera realizzata;
  - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
  - d) 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 prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della lettera h dell'art. 19, primo comma della L.R. n° 19/1982 e s.m.i., nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi del 6° comma dell'art. 13 della L.R. n° 33/1990 e s.m.i.;
  - e) una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di concessione edilizia;
  - f) gli estremi dei provvedimenti di competenza dell'Amministrazione Comunale relativi all'immobile considerato e/o dei procedimenti di cui all'art. 4.1.21 precedente;
  - g) gli estremi del certificato di collaudo di cui al 1° comma dell'art. 4 del D.P.R. n° 425/1994.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale,

che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.

4. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo, per essere allegata agli atti di trasferimento di proprietà dell'opera edilizia o di costituzione su di essa di diritti reali di godimento.

### **ART. 5.2.3 - VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA ALLA**

#### **CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE**

1. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 10 giorni dalla presentazione della documentazione può richiedere per una sola volta l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa.
2. Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda ovvero della documentazione integrativa richiesta, previa comunicazione al richiedente della data di inizio, sono effettuate le operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita dagli uffici comunali ovvero da un tecnico incaricato dal Comune.
3. Nel caso di interventi già sottoposti a parere preventivo dell'A.U.S.L. in fase di concessione o autorizzazione, le operazioni di controllo saranno effettuate con le stesse modalità di cui al secondo comma dagli uffici comunali anche congiuntamente a quelli dell'A.U.S.L. territorialmente competente.
4. Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita alla concessione edilizia o autorizzazione rilasciata 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 Edilizio.
5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento.

6. Qualora in sede di controllo, anche a campione, siano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il Responsabile di Settore comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro un termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

#### **ART. 5.2.4 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA**

1. Il certificato di conformità edilizia è rilasciato per tutte le opere soggette a concessione edilizia e nel caso di autorizzazione per opere assoggettate a interventi conservativi, adeguativi, trasformativi.
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 abitabilità o usabilità di cui all'art. 4 del D.P.R. n° 425/1994.
3. Il Responsabile di Settore, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda del rilascio del certificato ovvero della documentazione integrativa richiesta, viste le risultanze dei controlli effettuati, rilascia il certificato di conformità edilizia.
4. Qualora non si proceda alla verifica di conformità entro il termine previsto, il certificato è rilasciato nei successivi 15 giorni, 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 del certificato di conformità edilizia.
5. Nel caso di rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal tecnico incaricato, il Responsabile di Settore appone l'attestazione di convalida della dichiarazione, riservandosi la possibilità di effettuare nei 180 giorni successivi al rilascio il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.
6. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita delibera della Giunta Comunale, ai sensi del comma 3° sexies dell'art. 10 della L.R. n° 33/1990 e s.m.i.

### **ART. 5.2.5 - ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI**

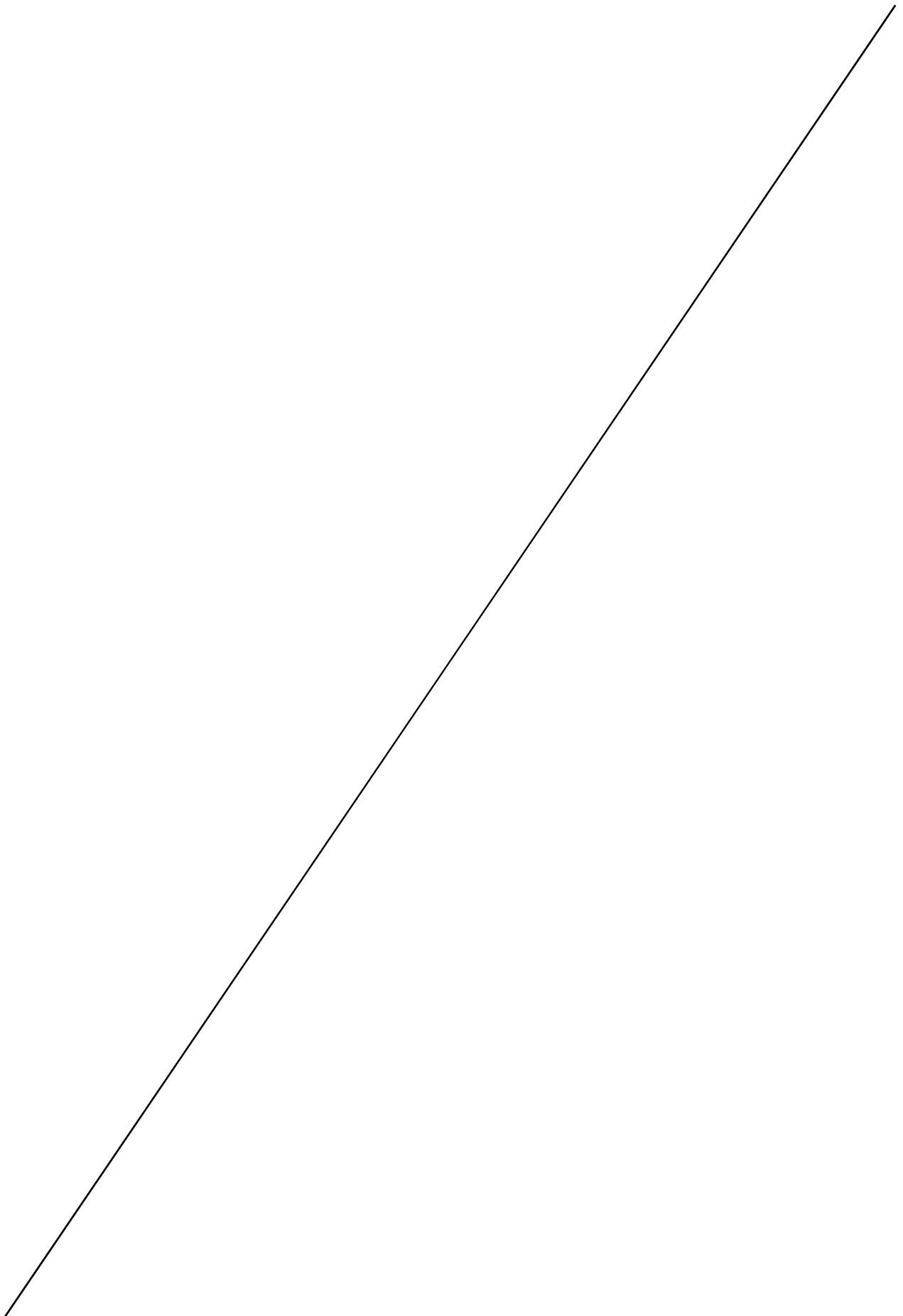
1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Responsabile di Settore può avvalersi dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.
2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.
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. 5.2.6 - SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ**

1. Il Responsabile di Settore, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Qualora ricorra una delle seguenti situazioni, il Responsabile di Settore può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso:
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie ( $S_{\text{minima}}=28$  mq per alloggio), o di altezza ( $h_{\text{minima}}=2,20$  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;
  - condizioni di rischio ambientale.



**TITOLO VI°-REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**



## **CAPITOLO 6.1 DEFINIZIONI E CONTENUTI**

### **ART. 6.1 - ORGANISMO ABITATIVO E RELAZIONI FUNZIONALI**

1. 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.
2. Gli organismi abitativi sono costituiti da:
  - unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
  - 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.
3. Le interrelazioni funzionali degli spazi sono riportate nel modello di scomposizione del sistema ambientale riportato nella figura allegata.

### **ART. 6.2 - REQUISITI**

1. Gli interventi edilizi normati dal presente regolamento edilizio, debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e

misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

2. Essi sono raggruppati in "famiglie" in relazione alle esigenze al cui soddisfacimento fanno riferimento, secondo quanto disposto 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", come sotto riportate:
  - 1) resistenza meccanica e stabilità;
  - 2) sicurezza in caso di incendio;
  - 3) igiene, salute e ambiente;
  - 4) sicurezza nell'impiego;
  - 5) protezione contro il rumore;
  - 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;
  - 7) fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

#### **ART. 6.3 - 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 prestazioni attese e metodi di verifica. Il metodo di verifica può comprendere metodo di calcolo, prova in opera, di laboratorio e di collaudo.
2. 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.
3. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera, o le verifiche finali, sono riportati nel presente regolamento se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad esempio: Direttive C.N.R., 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. 6.4 - CLASSIFICAZIONE DEI REQUISITI**

1. I requisiti si suddividono in cogenti e raccomandati.
2. **I REQUISITI COGENTI (RC)** sono obbligatori in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi e sono riportati nell'elenco che segue. Alcuni di essi possono prevedere diversi livelli di prestazione, in relazione alle caratteristiche territoriali, alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, fermo restando il carattere di cogenza del requisito.

### **Famiglia 1: Resistenza meccanica e stabilità**

- RC 1.1 Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
- RC 1.2 Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
- RC 1.3 Resistenza meccanica alle vibrazioni

### **Famiglia 2: Sicurezza in caso di incendio**

- RC 2.1 Resistenza al fuoco
- RC 2.2 Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio
- RC 2.3 Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio
- RC 2.4 Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso.

### **Famiglia 3 Igiene, salute ed ambiente**

- RC 3.1 Assenza di emissione di sostanze nocive
- RC 3.2 Qualità dell'aria: smaltimento dei gas di combustione, portata delle canne di esalazione e delle reti di smaltimento aeriformi
- RC 3.3 Temperatura di uscita dei fumi
- RC 3.4 Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acque per uso idrosanitario
- RC 3.5 Portata delle reti di scarico. Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali
- RC 3.6 Smaltimento delle acque meteoriche
- RC 3.7 Tenuta all'acqua. Impermeabilità
- RC 3.8 Illuminazione naturale
- RC 3.9 Oscurabilità

- RC 3.10 Temperatura dell'aria interna
- RC 3.11 Temperatura superficiale
- RC 3.12 Ventilazione
- RC 3.13 Umidità relativa
- RC 3.14 Protezione dalle intrusioni

**Famiglia 4: Sicurezza nell'impiego**

- RC 4.1 Sicurezza contro le cadute
- RC 4.2 Sicurezza di circolazione (attrito)
- RC 4.3 Limitazione rischi di ustione
- RC 4.4 Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento
- RC 4.5 Sicurezza elettrica
- RC 4.6 Sicurezza degli impianti

**Famiglia 5: Protezione dal rumore**

- RC 5.1 Controllo della pressione sonora/ benessere uditivo

**Famiglia 6: Risparmio energetico e ritenzione del calore**

- RC 6.1 Contenimento dei consumi energetici
- RC 6.2 Temperatura dell'aria interna
- RC 6.3 Temperatura dell'acqua

**Famiglia 7: Fruibilità, disponibilità di spazi ed attrezzature**

- RC 7.1 Accessibilità, visitabilità, adattabilità
- RC 7.2 Disponibilità di spazi minimi.

3. I **REQUISITI RACCOMANDATI (RR)** sono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie e sono:
- RR 3.1 Assenza di emissioni dannose
  - RR 3.2 Umidità superficiale
  - RR 3.3 Illuminazione artificiale
  - RR 3.4 Temperatura operante
  - RR 3.5 Velocità dell'aria
  - RR 3.6 Asetticità
  - RR 3.7 Inerzia termica
  - RR 5.1 Riverberazione sonora

RR 5.2 Isolamento acustico ai rumori impattivi

RR 5.3 Isolamento acustico ai rumori aerei

RR 7.1 Dotazione impiantistica degli spazi.

4. I contenuti dei requisiti (specifiche e livelli di prestazione, metodi di calcolo e di misura, ecc.), cogenti e raccomandati, che costituiscono riferimento tecnico del presente Regolamento sono definiti dalla legislazione vigente

#### **ART. 6.5 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI**

1. Ogni requisito, sia cogente che raccomandato, 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 una ulteriore concessione/autorizzazione edilizia.
3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art. 13, comma 6, L.R. n° 33/1990 e s.m.i., l'intervento è sottoposto al rispetto delle ulteriori prescrizioni e requisiti definiti in sede di parere preventivo dalle strutture sanitarie competenti.

#### **ART. 6.6 - REQUISITI E TIPI DI INTERVENTO**

1. I requisiti cogenti del presente Regolamento debbono essere rispettati nei seguenti casi:
  - interventi di nuova edificazione (art. 2.1.13);
  - interventi di ampliamento (art. 2.1.10);
  - interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 2.1.12);
  - interventi di ristrutturazione edilizia (art. 2.1.14) se interessa la globalità dell'edificio;
  - interventi di demolizione e ricostruzione (art. 2.1.11);

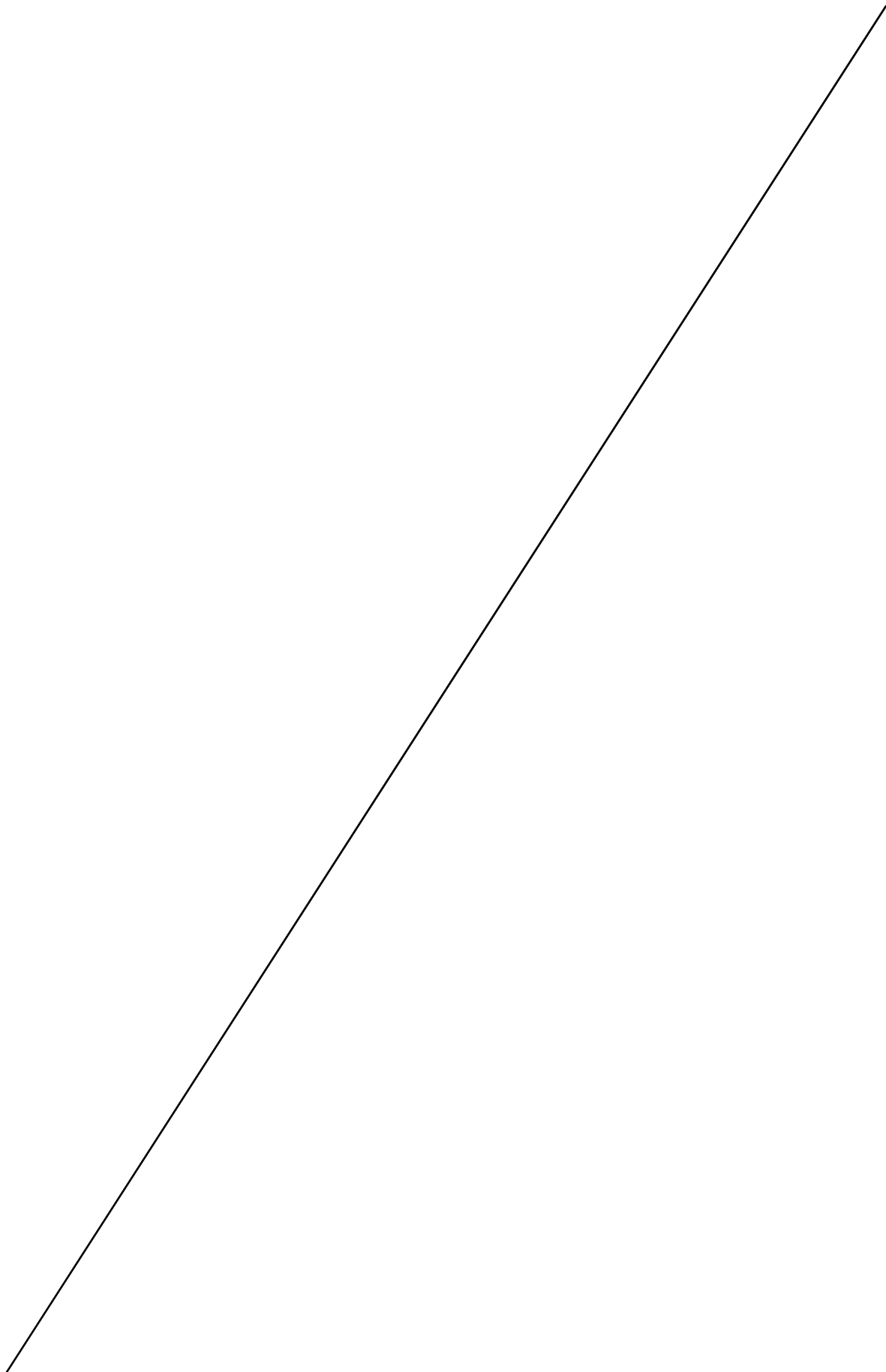
- mutamenti d'uso;
  - cambiamento di attività classificata, senza mutamento di destinazione d'uso. La classificazione delle attività è quella definita ai sensi dell'art. 13, comma 6 della L.R. n° 33/1990 e s.m.i.
2. Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica quali requisiti, cogenti e raccomandati, 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 raccomandati dal presente regolamento edilizio sono 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 o) dell'art. 4.1.11 del presente Regolamento.

#### **ART. 6.7 - REQUISITI DEFINITI DA NORME NAZIONALI**

1. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente.
2. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo anche a campione, potrà eventualmente richiedere copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.



**TITOLO VII°-MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI  
EDILIZI PER LA CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE  
TIPOLOGICHE ED AMBIENTALI**



## **CAPITOLO 7.1**

### **ARTICOLAZIONE NORMATIVA**

1. In applicazione di quanto disposto dal R.U.E. sono definiti nei successivi articoli le modalità di esecuzione degli interventi edilizi consentiti su edifici o complessi edilizi assoggettati dal R.U.E. stesso a vincolo conservativo o comunque riferibili alle tipologie tradizionali locali.
2. Lo schema allegato evidenzia l'articolazione e le fonti normative per la definizione delle modalità esecutive degli interventi edilizi.
3. Anche in applicazione di quanto disposto al punto c) del 1° comma dell'art. 20 del P.T.P.R. sono inoltre definite nei successivi articoli le modalità di esecuzione degli interventi edilizi consentiti dal R.U.E. nel territorio rurale.
4. Per gli edifici assoggettati dal R.U.E. a restauro scientifico e comunque per gli edifici e complessi specialistici e/o di interesse storico documentario o singolari (ville, palazzi, castelli, torri difensive, mulini, opifici, chiese, oratori, ecc.) è richiesta un'analisi storica filologica che presieda alla determinazione dei caratteri storico-architettonici, stilistici ed alle metodiche del restauro e risanamento conservativo da adottare.
5. Per gli edifici ricompresi entro la zona omogenea "A" del R.U.E. si applicano le disposizioni della Disciplina Particolareggiata ad essa relativa.
6. Per gli interventi sulla restante edilizia minore assoggettata dal R.U.E. a vincolo conservativo o comunque riferibile alle tipologie tradizionali locali identificate nelle schede allegate ai successivi articoli si osserveranno le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nelle medesime schede.

## **CAPITOLO 7.2**

### **DEFINIZIONE DELLE MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI O COMPLESSI ASSOGGETTATI DAL R.U.E. A VINCOLO CONSERVATIVO O COMUNQUE RIFERIBILI ALLE TIPOLOGIE TRADIZIONALI RURALI LOCALI**

#### **ART. 7.2.1 - RICONOSCIMENTO DELLE TIPOLOGIE E NORME SUI SINGOLI TIPI EDILIZI**

1. Per gli interventi sull'edilizia rurale assoggettata dal R.U.E. a vincolo conservativo o comunque riferibile alle tipologie tradizionali locali si osserveranno, oltre a quelli derivanti dalle finalità dell'intervento, i seguenti criteri progettuali:
  - il rispetto della tipologia;
  - la congruenza dei materiali costruttivi e degli elementi di nuovo inserimento o in sostituzione di altri esistenti, con l'organismo edilizio ed il suo contesto;
  - la valorizzazione formale.
  
2. Il territorio del comune di Montechiarugolo è area di transizione di modelli insediativi rurali e di tipi edilizi agricoli tra l'alta pianura parmense, la pianura reggiana, la collina parmense; a partire dall'impianto originario il tipo edificio si articola in varianti del tipo, in cui è raramente riconoscibile la ricorrenza periodica di un modulo base (sottomultiplo ripetibile per l'organizzazione di forme via via più complesse), quanto piuttosto di vere varianti morfologiche e funzionali.

3. Sono dettate norme di indirizzo per gli edifici in cui siano riconoscibili i connotati originari delle tipologie descrittive, che tuttavia per le forti alterazioni subite e per la perdita dei valori formali, non sono assoggettate dal R.U.E. a vincolo conservativo.
4. Le norme di indirizzo hanno particolare rilievo nel caso di edifici inseriti in complessi in cui siano presenti singole o più unità assoggettate a vincolo conservativo dal R.U.E., nel qual caso tali edifici partecipano al valore ambientale d'insieme; le norme di indirizzo possono essere derogate in sede di progetto edilizio solo sulla base di motivazioni adeguate.
5. Per connotato originario, è da intendersi ciò che risulta corrispondente alla forma storicamente costituitasi all'impianto o successivamente evoluta in modo organico ad essa, senza considerazione delle superfetazioni che rappresentano per definizione elementi incongrui.
6. Per quanto attiene la congruenza dei materiali costruttivi e degli elementi di nuovo inserimento o in sostituzione di altri esistenti, con l'organismo edilizio ed il suo contesto, sono dettate norme di carattere generale e di indirizzo.
7. Per quanto attiene la valorizzazione formale compete al progetto di intervento edilizio l'evidenziazione in sede di analisi degli elementi integri, di quelli ripristinabili, di eventuali nuovi inserimenti, delle superfetazioni rimovibili e di quelle consolidate.

## **ART. 7.2.2 - NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **1. ELEMENTI MORFO-TIPOLOGICI RICORRENTI**

Sono da conservare e valorizzare gli elementi costruttivi, morfologici ed i particolari architettonici, quando, anche se non qualificano uno specifico tipo edilizio, sono caratterizzanti le forme del costruito nel territorio rurale. Gli elementi più frequentemente ricorrenti sono:

Aia: spazio regolare del cortile, normalmente posto sul lato sud della casa, pavimentato in laterizi o terra battuta e rottami pressati, usato per trebbiare i cereali con il correggiato o con il calpestio degli animali.

Apertura: in alcuni casi può assumere importanza tipologica o architettonica autonoma o di caratterizzazione della facciata (finestra feritoia nella casa torre, finestra archivoltata nella casa isolata, finestrino ovale o lobato nel

sottotetto della casa padronale, finestre frangisole e rosoni di aerazione nei fienili, finestra a mezzaluna nella stalla, ecc.).

Colonne: elementi, raramente monolitici, più frequentemente in laterizio, generalmente intonacato, ricorrenti nelle stalle con funzione di sostegno di voltine anch'esse in laterizio, ripetute su due, più raramente 4 file, su allineamenti rimarcanti gli spazi di stabulazione e quelli della corsia interna.

Cornicione: elemento di sostegno della falda di copertura nell'intradosso della stessa, che tende a divenire, negli esempi più compiuti, elemento di caratterizzazione formale del prospetto.

Cresta tagliafuoco: nella tipologia della casa rurale a elementi giustapposti è costituita dal prolungamento sul tetto del muro portante che divide l'abitazione dal fienile, interrompendo anche l'orditura del tetto, a scopo di protezione nel caso di incendio del fienile.

Loggia: portico disposto al piano superiore di edifici normalmente abitativi, si estende per parte limitata della facciata ed è costituita in genere da archi e volte impostati su pilastri.

Marcapiano: elemento in rilievo che ha sviluppo lineare sul prospetto ed identifica la scansione verticale dei diversi livelli dell'edificio.

Porta architravata o archivoltata in pietra o laterizio: nel primo caso l'elemento strutturale orizzontale poggia su due piedritti; nel secondo caso la struttura architettonica portante è costituita essenzialmente da un insieme di conci o mattoni disposti su di una superficie curva in modo da reggersi per reciproco contrasto e gli estremi dell'arco sono solitamente impostati su stipiti o colonne.

Porta morta: portico interposto tra abitazione e rustico nella tipologia a corpi giustapposti. E' formata da un lungo atrio, solitamente realizzato con volta a botte, solitamente chiuso in inverno sul lato opposto della facciata, con tamponamenti provvisori. Serve da passaggio coperto tra abitazione e stalla, al carico e scarico delle derrate e ad operazioni tipiche di alcuni periodi

stagionali; sotto la porta morta si possono trovare il pozzo dell'acqua e l'abbeveratoio per gli animali, oltre all'ingresso dell'abitazione.

Scala esterna: rampa di accesso al piano abitazione (tipico della casa di collina, ma presente localmente anche in area di pianura), scoperta o più frequentemente con copertura sostenuta da pilastri ("balchio").

Tettoia: struttura costituita da una copertura sostenuta da elementi autonomi o dagli elementi portanti dell'edificio cui è connessa su almeno due lati contrapposti (non è tettoia la struttura pensile, "pensilina", incastrata o incernierata agli elementi portanti dell'edificio e permeabile su almeno due fronti contigui).

## 2. INTERVENTI SU EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLI CONSERVATIVI

### Prospetti da non modificare

Sono i prospetti che conservano le forme originali oppure quelli che hanno subito successive trasformazioni organiche per cui si presentano con disegno armonioso e compiuto, nei quali inoltre le dimensioni delle aperture non determinano significative carenze degli standards di utilizzazione degli alloggi.

Per tali prospetti sono previsti interventi di manutenzione e di integrazione di parti mancanti, quali intonaci, tinteggi ed elementi decorativi plastici nelle forme della tradizione locale quali le linee marcapiano, i cornicioni e le cornici.

### Prospetti parzialmente modificabili

Essi si presentano con disegno anche parzialmente incongruo, presumibilmente alterato anche in epoca non recente, ovvero trattasi di prospetti originali ma "mal disegnati" quali esiti di ristrutturazioni "povere".

La "riplasmazione" delle parti incongrue dovrà avvenire sulla base di documenti storici d'archivio e di verifiche sulla struttura per il reperimento di tracce del disegno originario; in assenza di documenti o di tracce si dovrà intervenire sul prospetto con le seguenti precauzioni:

- si dovranno rispettare gli assi di simmetria preesistenti sulla facciata ed il rapporto vuoto/pieno di facciate dal disegno simile;
- le forme e le dimensioni delle nuove finestre non potranno differire da quelle preesistenti;

- i nuovi accessi da aprirsi sui fronti esterni al piano terra dovranno rispettare, nella forma e nelle dimensioni, quelle esistenti e, in caso di assenza di modelli sulla medesima facciata, bisognerà fare riferimento a facciate dal disegno simile;
- sono tassativamente vietati i balconi.

#### Elementi emergenti sopra le falde di copertura

Non sono ammesse alterazioni delle falde di copertura quali abbaini, camini di altezza e dimensione eccedenti quelle rispondenti alle effettive esigenze funzionali, impianti per la ricezione di segnali radiotelevisivi che sviluppino superfici in elevazione, corpi tecnici per impianti tecnologici o altro. L'apertura di lucernari non è normalmente consentita; solo qualora non sia altrimenti possibile raggiungere lo standard di illuminazione richiesto per rendere agibili spazi sottotetto di cui è previsto il mutamento ad uso abitativo può essere consentita l'apertura di lucernari sulle falde non sovrastanti il fronte principale.

#### Paramenti murari

Andrà conservato, fatto riemergere con l'asportazione degli strati sovrapposti e, nei casi più significativi, reintegrato il paramento murario originario; in particolare il laterizio o la pietra faccia vista andranno opportunamente trattati con tecniche non distruttive (quali la "sabbatura").

Nei casi di estesa alterazione o giustapposizione di materiali diversi, risultato di successive riprese (laterizi di diversa sagoma e colore, disordinatamente disposti, pietrame irregolare, cordoli di cemento), non più convenientemente recuperabile, si potrà procedere all'intonacatura e tinteggiatura.

Non sono ammesse "zoccolature" se non appartenenti all'impianto originario.

Sui fronti dove gli intonaci a calce sono parzialmente degradati si procederà alla saggiatura dell'intera superficie allo scopo di localizzare le zone fatiscenti e, quando possibile, si procederà alla rimozione delle sole parti sollevate e alla integrazione con nuovo intonaco.

Le riprese parziali dovranno risultare il più possibile simili alle originali. Intonaci cementizi in cattive condizioni da demolire dovranno essere sostituiti con intonaci a calce.



Edifici senza tracce di intonaco, perchè demolito o naturalmente distaccato, dovranno essere reintonacati con intonaci a calce.

### Colore

La tinteggiatura delle parti intonacate, dei serramenti e di altre superfici costruite dovrà attenersi alle indicazioni della "Tavolozza dei colori" approvata dall'Amministrazione Comunale; nelle more dell'approvazione della Tavolozza dei colori si procederà come di seguito indicato.

Per tutte le operazioni inerenti la tinteggiatura di facciate, di androni e di muri di cinta, ad eccezione di quelle attinenti edifici vincolati dalla Legge n° 1089/1939, per le quali il tipo di intonaco ed i colori saranno messi in opera sentito il parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici, la Commissione Edilizia verifica la congruenza della proposta di intervento idoneamente rappresentata da elaborati grafici e fotografici e da relazione di motivazione della scelta dei colori.

Prima dell'esecuzione dell'intervento la proprietà dovrà fare eseguire un provino (su una porzione significativa del prospetto) comprendente tutti gli elementi architettonici di rilievo quali marcapiani, cornicioni, ecc.; il provino dovrà comprendere la linea di gronda e proseguire per almeno ml 3 per un minimo di mq 3.

Il provino sarà visionato, per eventuali possibili modifiche, dall'incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvederà a comunicare con lettera l'approvazione per l'inizio lavori.

A giudizio insindacabile dell'Amministrazione, i lavori male eseguiti dovranno essere rifatti a spese della Ditta Appaltatrice.

Sono vietati nuovi impianti di tinte al quarzo ed in ogni caso sono vietate le tinte epossidiche, spatolati e graffiati acrilici ed ogni altra tinta sintetica.

Per gli edifici già tinteggiati con pitture al quarzo sono ammessi interventi con lo stesso materiale solo nel caso in cui l'intonaco si presenti in buone condizioni, mentre nel caso di rifacimento totale dell'intonaco si dovranno usare i tinteggi a calce; si potranno usare tinteggi ai silicati nel caso di prospetti con assenza di apparato decorativo plastico.

### Serramenti

I serramenti esterni dovranno essere in legno.

Nel caso di realizzazione di nuove aperture i serramenti relativi dovranno essere omogenei sull'intero prospetto dell'edificio.

I serramenti lignei esterni (finestre, porte portoni) esistenti di valore documentario dovranno essere conservati; nel caso di sostituzione occorrerà riproporre il modello esistente.

Nel caso di sostituzione di serramenti esterni che risultino essere a loro volta una precedente sostituzione incongrua, si ricorrerà ai modelli tradizionali caratterizzanti il disegno della facciata.

### Superfetazioni

Ai fini della redazione del progetto di intervento sono di norma da ricomprendere tra le superfetazioni rimovibili quelle successivamente indicate, fatta salva la verifica della reale consistenza delle stesse e la valutazione sulla possibilità tecnica del ripristino o della attuabilità di soluzioni tecnico formali alternative.

Tale valutazione dovrà anche essere effettuata in rapporto al grado di alterazione complessivo ed alla rilevanza del complesso di interventi da effettuare.

Superfetazioni minori (elementi integrati nel corpo dell'edificio originario o organicamente trasformato) generalmente rimovibili, quali:

- a) balconi o terrazze;
- b) abbaini, lucernari sul fronte principale;
- c) scale esterne;
- d) precari (bassi servizi, tettoie, lamiera, ecc.);
- e) camini disposti in proiezione esterna rispetto alla facciata o con sviluppo in elevazione o dimensioni eccessive rispetto alla copertura;
- f) muri, recinzioni, portali di ingresso all'area di pertinenza realizzati con forme e materiali incongrui;
- g) ampliamenti del portico con strutture in legno e lamiera o in blocchi di cemento;
- h) tamponatura della porta morta o del portico con mattoni forati lasciati grezzi;
- i) serramenti incongrui (tapparelle, saracinesche in alluminio, ecc.);
- l) sostituzione o alterazione della porta morta con apposizioni di travetti in cemento armato.

Superfetazioni pesanti (elementi modificativi della struttura e/o della sagoma edilizia) di più difficile rimovibilità, quali:

- a) sopraelevazioni o aggetti rispetto alla sagoma;
- b) corpi aggregati in contrasto tipologico ambientale.

In relazione alle superfetazioni non rimovibili dovranno essere studiate e proposte opere di:

- rimodellamento della sagoma, riplasmazione dei prospetti, sostituzione dei materiali, modifica dei colori;
- riduzione della percezione del contrasto formale, con interventi, qualora necessario e possibile, anche di mascheramento mediante realizzazioni di verde.

### 3. INTERVENTI SU EDIFICI NON VINCOLATI COMUNQUE RIFERIBILI ALLE TIPOLOGIE TRADIZIONALI LOCALI

Sia per le ristrutturazioni che per gli ampliamenti si suggerisce il ricorso all'uso di materiali di tipo tradizionale, in particolare:

- per il manto di copertura si consigliano i coppi o le tegole di colore bruno; sono da evitarsi strutture in lamiera, cemento, materiali plastici;
- per gli esterni intonacati si consigliano tinte tenui, evitando accostamenti di forte contrasto o l'uso di troppi colori o di materiali di rivestimento non necessari;
- si sconsiglia l'uso di coperture complesse o con falde asimmetriche o non uniformemente inclinate o l'impiego di piani mansardati;
- si consiglia un'organizzazione delle aperture sui prospetti principali, per quanto possibile, consona alle leggi elementari della simmetria; si eviteranno comunque aperture di dimensioni largamente superiori a quelle ricorrenti sulla facciata o con vetrate coprenti superfici estese della facciata stessa,
- sono da evitarsi balconi o terrazze.

## **ART. 7.2.3 - NORME SUL CONTENUTO DEL PROGETTO DI RECUPERO EDILIZIO**

1. Il progetto di recupero edilizio deve tendere a:
  - conservare e/o ripristinare i valori architettonici e formali con opere di restauro;
  - conservare e valorizzare gli elementi tipologici originari, rendendoli meglio leggibili con opere di manutenzione e di demolizione delle superfetazioni minori rimovibili;
  - introdurre elementi di adeguamento dell'edificio alle nuove esigenze abitative o produttive attraverso opere di risanamento e adattamento

dell'impianto originario salvaguardandone gli elementi invariati che devono essere riconosciuti nell'analisi dell'edificio;

- conservare e valorizzare l'ambito di insediamento storico e di pertinenza dell'edificio o complesso originario (aree cortilive comuni, verde, viabilità rurale, ecc.).

2. A tal scopo l'analisi propedeutica al progetto deve:

- evidenziare l'organizzazione dell'insediamento originario nel suo contesto e le successive variazioni morfologiche funzionali, attraverso processi di ampliamento, sostituzione, nuova edificazione, abbandono, trasformazione d'uso, ecc.;
- inquadrare storicamente e tipologicamente l'edificio oggetto di intervento;
- datare la formazione e i successivi eventuali interventi di trasformazione descrivendo gli interventi stessi;
- rappresentare graficamente sulla base del rilievo le parti costitutive originarie, quelle trasformate e gli interventi strutturali già effettuati;
- descrivere e documentare lo stato di conservazione delle strutture (lesioni, discontinuità nelle murature, fuori piombo delle parti strutturali) in vista della proposta di intervento su di esse;
- individuare gli elementi tipologici e morfologici di cui è opportuna la conservazione e valorizzazione;
- individuare le superfetazioni riconoscendo quelle rimovibili e quelle oggettivamente non rimovibili, indicando in proposito i motivi della non rimovibilità;
- rilevare, descrivere e documentare i materiali e le finiture delle opere, in vista della proposta di mantenimento o sostituzione.

## **CAPITOLO 7.3**

### **DEFINIZIONE DELLE MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN ZONA AGRICOLA**

#### **ART. 7.3.1 - NORME GENERALI DI INDIRIZZO**

1. Gli interventi edilizi in zona agricola relativi ad edifici non soggetti a vincolo conservativo, nè riferibili alle tipologie tradizionali locali, di cui al capitolo precedente sono soggetti alle seguenti norme generali di indirizzo.
  - 1 -Nei casi di nuova edificazione o di ampliamento, nella scelta dell'area di sedime si dovrà cercare di salvaguardare l'impianto originario, particolarmente in prossimità di edifici o complessi assoggettati a vincolo conservativo dal R.U.E., con particolare riferimento al sistema degli accessi al complesso rurale, ai fronti principali, alla dislocazione delle funzioni abitative, produttive, di servizio.
  2. Nel caso non vi sia una preesistenza particolarmente significativa, dal punto di vista tipologico ambientale, i nuovi volumi dovranno comunque essere disposti in modo da ricercare il massimo equilibrio con le forme dell'ambiente, particolarmente valutate dalle visuali della mobilità principale o da altri punti notevoli di percezione visiva.
  - 3.-In ogni caso, in tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia, deve essere prevista l'eliminazione dei bassi servizi, incongrui con la sistemazione dell'area di pertinenza.

## ART. 7.3.2 - NORME SPECIFICHE DI INDIRIZZO PER L'EDILIZIA AGRICOLA SPECIALISTICA

1. La nuova edificazione agricola e l'ampliamento di quella esistente, relativamente ad usi non abitativi, devono rispettare le seguenti norme specifiche di indirizzo.

### 1 - Dimensionamento

Il dimensionamento dei fabbricati produttivi e di servizio aziendali o interaziendali (A2, A3, A4), oltre ad osservare gli indici massimi stabiliti dal R.U.E., si atterrà anche ai seguenti criteri:

a) deve essere verificata la congruenza del dimensionamento di tali volumi con le caratteristiche dell'azienda mantenendo tendenzialmente intorno all'unità il rapporto tra:

- la capacità progettata di stoccaggio dei foraggi e paglia;
- la capacità produttiva annuale massima dei terreni dell'azienda in rapporto alle colture foraggere effettivamente praticate o a quelle previste nel Piano di Sviluppo aziendale; ovvero, nel caso di aziende con allevamenti bovini da latte, la domanda alimentare teorica del patrimonio zootecnico e la domanda di impiego in lettini, facendo in tal caso riferimento ai valori unitari di volume massimo per lo stoccaggio di fieno e paglia, riportati nella seguente tabella:

Categoria di bovini	Fieno mc	Paglia mc (1)
Vacca adulta	55	20
Manza (da 1 anno al primo parto – 2 anni circa)	42	10
Vitelle e manzette (fino a 1 anno)	40	10

(1) Valori massimi in rapporto ad allevamento a stabulazione a lettiera permanente

b) deve essere rispettato un rapporto di equivalenza non superiore a 3 tra lo spazio fisico destinato a rimessa di mezzi e attrezzature e l'ingombro determinato dal parco macchine e attrezzature possedute dall'azienda o di quelle previste nel Piano di sviluppo aziendale o interaziendale o nel Piano di Sviluppo e localizzazione;

c) deve essere rispettato un rapporto di equivalenza non superiore a 1,5 tra la capacità assicurata dai volumi per la conservazione,

trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli e la capacità produttiva, relativa ai medesimi prodotti, dall'azienda o delle aziende associate e dei relativi terreni agricoli compresi entro una conveniente distanza di conferimento.

Per l'adozione di rapporti superiori a quelli sopra indicati deve essere prodotta la dimostrazione dell'effettiva necessità dei volumi incrementali richiesti.

## 2 - Tipologie

Per i volumi destinati allo stoccaggio dei foraggi dovranno essere privilegiate soluzioni costruttive aperte (su tutti o parte dei fronti). Negli interventi trasformativi e adeguativi dovranno essere impiegati materiali costruttivi idonei a minimizzare l'alterazione di immagine prodotta dai nuovi interventi.

A tal scopo, nel caso di impiego di elementi prefabbricati chiusi, questi dovranno essere associati a tamponamenti e coperture in laterizio o ad elementi prefabbricati opportunamente trattati o colorati.

Nel caso di fabbricati per i quali non sia in alcun modo evitabile un impatto visivo negativo, dovranno essere previste e messe a dimora cortine o macchie arboree e/o arbustive a fini di mascheramento.

## 3 - Altezze

Negli interventi trasformativi l'altezza degli edifici deve essere proporzionata al contesto ambientale e non deve superare l'altezza di eventuali edifici circostanti assoggettati a vincolo conservativo dal R.U.E.

## 4 - Dismissione

I volumi esistenti sono computati per il calcolo in applicazione degli indici edificatori del R.U.E. anche nel caso di dismissione e realizzazione di nuovi volumi.

Solo nel caso di edifici non abitativi assoggettati a vincolo conservativo dal R.U.E., qualora i medesimi non possano essere riadattati nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici (secondo quanto prescritto dal presente regolamento) alle nuove esigenze dell'azienda agricola, le superfici corrispondenti possono non essere considerate nel calcolo sopraindicato. A tal fine tuttavia il richiedente dovrà:

- verificare l'impossibilità di utilizzo anche parziale del fabbricato, assoggettato a vincolo conservativo dal R.U.E., ad usi complementari e di servizio all'attività agricola (locali di isolamento sanitario degli animali di allevamento, infermeria, box parto, officina aziendale, locali per lo stoccaggio dei prodotti dell'azienda o dei materiali impiegati in azienda);
- assumere l'impegno della manutenzione del fabbricato, assoggettato a vincolo conservativo dal R.U.E. e dismesso, attraverso un atto unilaterale d'obbligo, nel quale siano definiti tempi, modi, costi, garanzie finanziarie dell'intervento e provvedimenti sostitutivi cui l'Amministrazione Comunale è autorizzata ad adire in caso di inottemperanza degli obblighi.

### **ART. 7.3.3 - NORME SPECIFICHE DI INDIRIZZO PER L'EDILIZIA AGRICOLA ABITATIVA**

1. Nella realizzazione di nuovi fabbricati abitativi in zona agricola o nell'intervento su quelli esistenti devono essere evitati:
  - la realizzazione di logge o porticati non congruenti per forma, disposizione, numero con le tipologie rurali locali e non richieste da effettive esigenze funzionali;
  - la realizzazione di balconi o terrazze;
  - la realizzazione di strutture di copertura artificialmente articolate e non rispondenti ai canoni compositivi della tradizione locale;
  - l'uso nei prospetti di tinteggi di colore brillante.



## **CAPITOLO 7.4**

### **MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PER LA QUALIFICAZIONE URBANA**

Prescrizioni relative alle aree per la mobilità, agli spazi pubblici o di uso pubblico ed alle attrezzature connesse

#### **ART. 7.4.1 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Responsabile di Settore.
2. E' facoltà del Responsabile di Settore concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

#### **ART. 7.4.2 - IMMISSIONI SU STRADE DI USO PUBBLICO, PASSI CARRAI**

##### **ED USCITA DALLE AUTORIMESSE**

1. Le immissioni di strade private o da aree private su strade di uso pubblico devono essere conformi alle disposizioni dell'art. 22 del D.Lgs. n° 285/1992 e degli artt. 45 e 46 del D.P.R. n° 495/1992.
2. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada. I passi carrai e le uscite dalle autorimesse che si aprono sulla pubblica viabilità o su passaggi

pedonali devono essere tali da non intralciare il traffico, devono essere opportunamente segnalati, devono consentire una buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi adeguatamente disposti. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

3. Le rampe di uscita da autorimesse interrato e seminterrate devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml 2,50 se la rampa è rettilinea, e ml 3,50 se curva. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente a ml 5 e a ml 6 per le autorimesse pubbliche o di uso pubblico di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia. La pendenza massima della rampa non può superare il 15%. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

#### **ART. 7.4.3 - ELEMENTI AGGETTANTI SU SPAZI PUBBLICI**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.
2. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi. Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi debbono essere opportunamente arretrati.
3. I balconi aperti e pensiline debbono essere posti ad una altezza minima di m 3,5 dall'eventuale marciapiede rialzato (nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato l'altezza minima è di m 4) e non debbono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m 1,20 e comunque mai più della larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato.
4. I balconi chiusi lateralmente e i bow-windows osserveranno la distanza dai confini fissata per le ordinarie fronti del fabbricato.
5. Le tende aggettanti sono consentite solo su spazi pedonali e su strade di non meno di m 8 di larghezza. Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad una altezza dal piano del marciapiede inferiore a m 2,10. La proiezione orizzontale dell'oggetto

della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede per m 0,40 dal suo limite. Forma, colore e posizionamento delle stesse devono essere decorosi e possibilmente coordinati per fronti unitari di via o piazza.

#### **ART. 7.4.4 - CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE E PENSILINE**

1. Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus, tram ed in genere mezzi di trasporto pubblico, devono essere conformi alle caratteristiche definite dalle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.

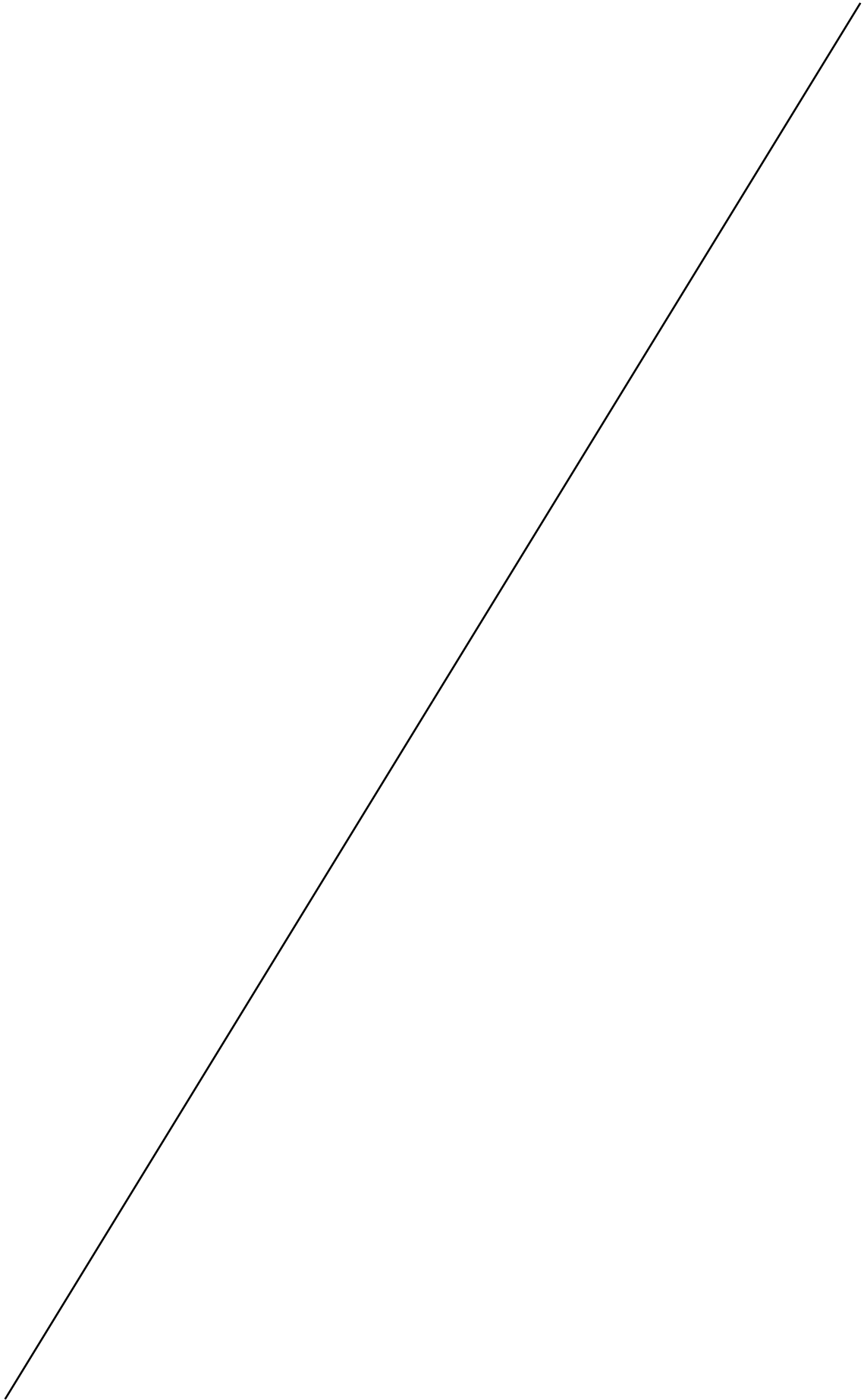
#### **ART. 7.4.5 - INDICATORI ED IMPIANTI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI**

1. Il Comune, gli enti istituzionalmente competenti all'erogazione dei servizi pubblici e quelli competenti alla gestione delle strade possono installare sulle pareti esterne degli edifici indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici ed alla segnaletica stradale.
2. La collocazione deve avvenire previo avviso scritto al proprietario dell'immobile interessato. Qualora non si rechi danno alcuno all'immobile, il proprietario non può opporsi all'installazione.
3. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso gli stessi fossero distrutti, danneggiati o rimossi per cause a loro imputabili.

#### **ART. 7.4.6 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI**

1. Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e con ubicazione che consenta una buona leggibilità.
2. Tali tabelle possono essere collocate purchè non si rechi danno all'immobile sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

3. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso fossero distrutte, danneggiate o rimosse per cause loro imputabili.



## **CAPITOLO 7.5**

### **PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'ARREDO, ALLA SICUREZZA, ALL'IGIENE E AL DECORO DELLE OPERE EDILIZIE E DEGLI IMMOBILI**

#### **ART. 7.5.1 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessarie, di concessione edilizia o autorizzazione o nulla-osta o presentazione di asseverazione.
3. Qualora non provvedano, il Responsabile di Settore potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 106 del R.D. n° 383/1934 T.U. della Legge Comunale e Provinciale.

#### **ART. 7.5.2 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE**

1. Negli interventi trasformativi e negli interventi conservativi il sistema per la ricezione radiotelevisiva posta al di sopra della copertura dell'edificio deve essere obbligatoriamente unitario.

2. Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.
3. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate, i cavi devono:
  - preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni;
  - se collocati all'esterno essere sistemati in appositi incassi o opportunamente protette e saldamente ancorati.

### **ART. 7.5.3 - RECINZIONI**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste in base alle norme vigenti, dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa e ml 1,50 negli altri casi. Se di altezza superiore, fino ad un massimo di ml 3, ai sensi degli artt. 873 e 873 del Codice Civile, devono essere posti a distanza dal confine non inferiore a ml 1,50; l'area interposta deve essere attrezzata a verde non arborato.
2. In ogni caso le recinzioni non devono essere tali da impedire o limitare la visibilità per la circolazione.

### **ART. 7.5.4 - 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.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m 2,50 dal piano stradale.

### **ART. 7.5.5 - DISCIPLINA DEL VERDE PRIVATO**

1. La documentazione tecnica relativa alle richieste di concessione edilizia o autorizzazione per interventi trasformativi o conservativi deve essere comprensiva dell'analisi dello stato di fatto e del progetto del verde all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento edilizio richiesto.
2. I moduli verdi di nuovo impianto dovranno essere costituiti prevalentemente da specie indigene (spontanee) o consigliate tra quelle indicate come tali nell'elenco allegato. Potranno essere previsti anche soggetti esotici che dovranno risultare come esemplari isolati e non formare macchie o gruppi compatti. In ogni caso le essenze arboree dovranno essere scelte per almeno i 3/4 fra quelle elencate all'art.171 delle Norme di Attuazione del P.R.G. previgente (delibera di approvazione della Giunta Provinciale di Parma n. 1033 del 4 novembre 1998) - Scheda Guida all'attuazione n.2.
3. Nella realizzazione del verde dovranno essere garantite le distanze dai confini secondo quanto stabilito dagli artt. 892 e seguenti del Codice Civile, dovranno essere rispettate, in rapporto alla specie vegetale e all'esposizione, distanze dagli edifici esistenti e dai possibili ampliamenti, dovranno essere osservati adeguati sesti d'impianto, dovranno essere rispettate le distanze dalle strade imposte dal D.P.R. n° 495/1992.
4. Nella realizzazione di servizi tecnologici, autorimesse interrato, cartellonistica ed altre opere che prevedono scavi sotterranei dovranno essere mantenute distanze di sicurezza adeguate da alberature esistenti e relativi apparati radicali.
5. Le preesistenze arboree che sono riconfermate dal progetto di intervento dovranno essere adeguatamente protette al fine di evitare danni traumatici alle loro parti aeree e ipogee o alterazioni ai siti di impianto che possano indurre fitopatie, ridurre la capacità di scambi gassosi del suolo e la sua normale dotazione trofica e idrica.
6. Negli interventi realizzati su proprietà private si avrà cura di:
  - proteggere le parti aeree degli alberi attraverso l'allestimento di apprestamenti che difendano il tronco da danni accidentali arrecabili dalle macchine operatrici e dalle attrezzature impiegate. A tal fine dovranno essere interdette al transito al deposito e alla movimentazione dei mezzi le aree particolarmente ricche di soprassuolo arboreo e



- dovranno essere realizzate opere di protezione passiva (recinzioni, incamiciature, ecc.) dei soggetti arborei a rischio di danneggiamento;
- proteggere gli apparati radicali da alterazioni delle condizioni pedologiche attraverso l'interdizione allo sversamento di prodotti che alterino il ph del suolo e la ricostituzione di idonee condizioni di impianto qualora si renda indispensabile modificare il suo profilo (ritombamenti o messa in luce del capillizio radicale), effettuare scavi che intercettino e danneggino l'apparato radicale, realizzare opere idrauliche o drenanti che alterino il regime idrologico del terreno, determinare costipazioni del suolo a seguito del transito dei mezzi o del deposito temporaneo di materiali. In tali casi dovranno essere realizzate, preliminarmente all'effettuazione dei lavori, opere di minimizzazione degli impatti e, successivamente ad essi, opere di compensazione che ricostituiscano sufficienti condizioni per una regolare crescita dei soggetti arborei.
7. L'Amministrazione Comunale, in fase di approvazione dell'intervento che interessa preesistenze arboree, si riserva di dettare, caso per caso, norme specifiche che saranno commisurate all'entità presunta dell'impatto, alla sensibilità dei soggetti arborei interessati e alla loro rilevanza fisionomica, floristica e testimoniale.
  8. La manutenzione del verde privato e di quello condominiale è effettuato a cura e spese degli aventi titolo.
  9. Il competente Ufficio Comunale può esercitare il controllo sulla effettuazione della manutenzione e può segnalare al Responsabile di Settore eventuali casi di particolare incuria che producano situazioni di degrado o di rischio.
  10. Il Responsabile di Settore, su segnalazione dei propri uffici o sentiti questi su segnalazione di terzi, può intervenire nei confronti dei privati tenuti all'obbligo della manutenzione, assegnando ai medesimi un congruo termine per l'effettuazione della stessa.
  11. In caso di inadempienza, previo ulteriore sollecito, il Comune dà luogo direttamente alle operazioni atte a rimuovere le condizioni di degrado e pericolo, con addebito dei relativi costi all'interessato.
  12. Negli interventi di nuova edificazione relativi a funzioni produttive di tipo artigianale e industriale una parte della superficie fondiaria deve essere destinata a verde privato alberato, secondo le prescrizioni delle norme urbanistiche del R.U.E. (usi ammessi) e secondo criteri di sistemazione,

che, se non diversamente esplicitati e motivati, devono rispondere ai seguenti indirizzi.

13. L'impianto di moduli a verde nei lotti produttivi artigianali e industriali devono privilegiare le aree di margine più significative, quelle che definiscono la separazione fisica o percettiva tra spazi (privati, privati e pubblici, costruiti e non costruiti). I moduli compositivi prevalentemente impiegati per la loro realizzazione sono: le siepi, i filari, le fasce arborate, le cortine. In rapporto alle funzioni si possono avere:
  - barriere protettive;
  - barriere di mascheramento;
  - delimitazione dei confini;
  - elementi d'arredo verde.
14. Le componenti di margine si qualificano in rapporto alle entità che demarcano, si ha così una caratterizzazione degli elementi verdi:
  - a) barriere protettive con prevalente funzione ecologica, per la riduzione della trasmissione degli inquinanti aeriformi, delle polveri, dei fumi, dei rumori, possono essere organizzate in siepi, filari o fasce arborate, e sono disposte in genere a protezione di insediamenti residenziali o di attrezzature di uso pubblico;
  - b) barriere di mascheramento per la mitigazione dell'impatto visivo determinato da costruzioni o alterazioni rilevanti del paesaggio;
  - c) delimitazione di confine nei fronti sulla viabilità di grande traffico, nei fronti sulla viabilità interna di quartiere, nei fronti su aree di afflusso pedonale, nei fronti su aree ed edifici pubblici, nei fronti su aree di parcheggio, ecc. In rapporto all'ubicazione e al tipo di insediamento il progetto dovrà prevedere l'impiego di elementi che per specie e dimensione siano i più adeguati alla funzione richiamata;
  - c) elementi di arredo verde, utilizzati per l'arricchimento formale e la caratterizzazione dei limiti di pertinenza specialmente di spazi con afflusso di pubblico e sottolineatura dei luoghi di accesso.

**ART. 7.5.6 - AREE CONDOMINIALI (abrogato dalla variante n° 3 del 24.01.07)**

**ART. 7.5.7 - AUTORIMESSE E FABBRICATI MINORI NEL LOTTO**

1. Nei casi consentiti dal Piano Regolatore Generale, nelle pertinenze di edifici esistenti nelle zone residenziali, per gli interventi su fabbricati

minori destinati a servizi o autorimesse, si applica quanto di seguito previsto:

- a) La realizzazione di edifici accessori quali garages, cantine, centrali termiche, è consentita all'interno dei lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme, purchè tali costruzioni siano realizzate, sia dal punto di vista architettonico che da quello dei parametri ed indici urbanistici, in coerenza con l'edificio o gli edifici esistenti nel lotto. A tal fine, in sede di richiesta di concessione, il progetto dovrà essere esteso anche alle parti già esistenti, così come il calcolo degli indici urbanistici.
- b) E' consentita la costruzione sul confine di proprietà o, comunque, a distanza inferiore a quella di norma nel caso in cui tali edifici accessori siano completamente interrati. Qualora inoltre lo imponga la quota di allaccio alla pubblica fognatura, è consentita una emergenza fino ad un massimo di ml 1,20 dalla quota del marciapiede stradale e dai terreni circostanti con essi confinanti.  
E' ammessa la costruzione in aderenza e/o in confine con altezze superiori a quella del precedente comma e comunque fino ad un massimo di ml 2,40 qualora esista l'accordo tra i proprietari confinanti.

La Commissione Edilizia si esprime in merito applicando le prescrizioni e gli indirizzi seguenti:

- Prescrizioni:

- . per ogni alloggio, esistente alla data di adozione del R.U.E., sprovvisto di autorimessa o con autorimessa avente caratteristiche dimensionali insufficienti, può essere consentita la realizzazione di 1 posto auto coperto di dimensioni non superiori a mq 18, di altezza interna non superiore a ml 2,40;
- . qualora le autorimesse da realizzare in un unico lotto siano più di una, queste devono risultare accorpate in un'unica costruzione, quantomeno una per ogni edificio di cui sono pertinenza e devono essere richieste con un'unica domanda di concessione;
- . il progetto relativo alla domanda di concessione deve in ogni caso essere esteso a tutte le pertinenze scoperte e coperte del lotto interessato;
- . in caso di alienazione o suddivisione degli alloggi esistenti alla data di adozione del R.U.E. con creazione di nuove unità abitative, le

medesime non saranno ritenute prive di autorimesse, ai fini dell'applicazione della presente norma.

- Indirizzi:

- . un'autorimessa deve ritenersi sprovvista di caratteristiche dimensionali sufficienti quando abbia dimensioni non adeguate allo stazionamento di un autoveicolo di media dimensione (indicativamente si considerano insufficienti misure inferiori a ml 4,00 per la lunghezza, ml 2,50 per la larghezza, ml 2,20 per l'altezza);
- . il progetto edilizio deve essere uniformato a criteri di decoro e coerenza della tipologia, dell'uso dei materiali con le forme e i materiali tradizionali locali;
- . il progetto deve ottimizzare l'organizzazione dell'accesso alla viabilità pubblica e del percorso veicolare necessario per accedere al fabbricato di autorimessa;
- . il progetto deve sviluppare l'ipotesi di massima aggregazione e di unificazione delle tipologie, dei materiali e dei colori, realizzando ove possibile le costruzioni in confine, previo accordo della proprietà confinante, qualora la medesima dimostri analoghe carenze di spazi per autorimessa, e previo impegno della stessa ad attenersi nel realizzare analoghe costruzioni in aderenza e con le medesime caratteristiche di progetto;
- . il progetto deve tendere alla salvaguardia o al miglioramento della permeabilità dei suoli dell'area di pertinenza e alla loro sistemazione con copertura vegetale;
- . il progetto deve prevedere e subordinare la nuova edificazione alla demolizione o asportazione dei manufatti precari, incongrui eventualmente esistenti nell'area di pertinenza;
- . qualora il progetto corrisponda pienamente agli indirizzi sopraesposti, preveda la demolizione di tutti i fabbricati incongrui, sia migliorativo dell'assetto e dell'organizzazione a verde dell'area di pertinenza e non vi siano spazi interni al fabbricato principale destinati o destinabili ad autorimessa, possono essere consentite superfici superiori a 18 mq per alloggio fino ad un massimo di 24 mq e due posti auto per alloggio.

### **ART. 7.5.8 - OPERE MINORI DI ARREDO**

1. Si definiscono interventi minori di arredo in quanto non indicizzabili ai sensi di norma:
  - a) bussole in legno o metallo e vetro all'esterno dei pubblici esercizi su suolo pubblico e privato per una superficie non superiore a mq.4,00;
  - b) installazione di serramenti mobili trasparenti a tamponamento di un lato di tettoie di pubblici esercizi anche soprastanti fioriere, muretti o pannelli, di altezza non superiore a m.0,70;
  - c) manufatti esterni da giardino per una superficie massima di mq 25,00, coperture richiudibili in tela per auto, collocati a m 1,50 del confine, o distanza inferiore con assenso scritto del confinante.
  - d) Manufatti esterni da giardino (gazebo, pergolati con copertura non rigida) per una superficie massima di mq 25,00, coperture richiudibili in tela per auto, collocati a ml 1,50 dal confine, o distanza inferiore con assenso scritto del confinante. Gli stessi manufatti se installati in aree di pertinenza di edifici ricettivi e/o pubblici esercizi, possono raggiungere una superficie massima pari al 10% della superficie scoperta del lotto di riferimento, consentendo comunque una superficie di mq 40,00 e sempre ubicati nel rispetto delle distanze dai confini, con le modalità sopra indicate;

## **CAPITOLO 7.6 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **ART. 7.6.1 - STRADE DI URBANIZZAZIONE**

1. Nelle zone omogenee C gli strumenti urbanistici preventivi non possono prevedere strade interne, cioè con esclusiva funzione di distribuzione ai lotti del traffico veicolare, con larghezza di carreggiata inferiore a m 7,50.
2. Nel caso di attuazione mediante comparto diretto soluzioni diverse da quelle suddette dovranno essere validamente argomentate rispetto alla opportunità di limitare le alterazioni allo stato naturale dei luoghi, e adeguatamente verificate rispetto alla loro funzionalità.
3. Nelle zone omogenee D gli strumenti urbanistici preventivi non possono prevedere strade interne con carreggiate di larghezza inferiore a ml 10,50.
4. In ogni caso nelle zone omogenee C e D le nuove strade di urbanizzazione devono essere provviste di illuminazione, canalizzazione delle reti tecnologiche ed energetiche, del verde di arredo e di marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a ml 1,50. Per quanto attiene alle distanze dalle strade da rispettare negli interventi di nuova edificazione si fa riferimento al D.M.1444/1968.
5. Per strade perimetrali all'insediamento in confine con zone agricole o comunque non urbanizzate nè da urbanizzare può essere ammessa la

realizzazione di un solo marciapiede, sul lato interno rispetto all'insediamento.

6. Possono altresì essere ammessi in casi particolari, per comprovata necessità, larghezze del marciapiedi inferiori a ml 1,50, qualora siano mantenute sufficienti condizioni di funzionalità e di sicurezza.

#### **ART. 7.6.2 - PERCORSI CICLABILI**

1. Le piste ciclabili devono avere larghezza minima di m 1,60.
2. La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdrucciolevole.
3. La pavimentazione deve essere separata dalla carreggiata per autoveicoli mediante siepi, sfalsamento di livello o da delimitatori di corsia in rilievo sulla pavimentazione, come da art. 178 D.P.R. n° 495/1992, ovvero, se non protette nei modi anzidetti, devono essere separate dalle corsie di marcia mediante due diverse cortine affiancate con le caratteristiche indicate all'art. 20 del citato D.P.R. n° 495/1992.

#### **ART. 7.6.3 - PERCORSI PEDONALI**

1. I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiali antisdruciolevoli e di norma circoscritti da cordoli di altezza non inferiore a 10 cm rispetto al piano della viabilità.
2. Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quote inferiori di più di 30 cm, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di ripari.
3. I percorsi pedonali devono avere di norma larghezza non inferiore a m 1,50.
4. Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dalle norme relative all'eliminazione delle "barriere architettoniche".

#### **ART. 7.6.4 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE**

1. Gli spazi pubblici per la sosta e la manovra degli autoveicoli sono da realizzarsi secondo le prescrizioni quantitative e di localizzazione fissate dal R.U.E.
2. Nella loro progettazione e realizzazione si dovrà tenere conto di criteri che garantiscono la sicurezza sia del traffico sulla rete viaria a cui risultano collegati, sia delle manovre per lo stazionamento.

3. Gli spazi di sosta e manovra saranno pertanto di norma separati dalla viabilità a mezzo di apposite cordonature, alle quali comunicheranno con specifici accessi: potranno essere realizzati in continuità con la sede viabile solo nelle strade di distribuzione interna.
4. Dovrà essere ricercata la connessione con i percorsi di movimento pedonale.
5. Nel caso di parcheggi funzionalmente connessi con l'utilizzazione di strutture pubbliche e di carattere collettivo-sociale, dovranno essere rispettate le disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **ART. 7.6.5 - AREE VERDI DI URBANIZZAZIONE**

1. Il verde di urbanizzazione deve essere realizzato e ceduto negli interventi edilizi e urbanistici secondo le quantità stabilite dalle Norme Tecniche del R.U.E.
2. Alla scelta della ubicazione, della conformazione e della destinazione funzionale del verde nell'area di intervento presiederà un progetto del verde costituente parte integrante del progetto edilizio o urbanistico.
3. La realizzazione del verde di urbanizzazione seguirà gli indirizzi sottoesposti:
  - le aree di verde elementare, intese come spazi destinati alla sosta, al ristoro, all'incontro e socializzazione, al gioco bimbi, saranno normalmente separate e/o riparate (anche mediante opportune barriere verdi) da sorgenti di disturbo (strade, zone industriali, ecc.).

Il manto erboso dovrà avere caratteristiche di rusticità e resistenza al calpestio e di bassa domanda irrigua.

La vegetazione arborea ed arbustiva sarà costituita da essenze che non producano foglie, fiori, frutti velenosi o tossici, non abbiano rami o foglie provvisti di spine, non ingenerino reazioni allergiche;
  - nelle aree di parcheggio le quote di verde saranno distribuite, in rapporto alla tipologia del parcheggio (e quindi al tipo di mezzi e di intensità d'uso), tra le superfici ricavate all'interno dei cordoli di delimitazione delle aree di sosta e le superfici destinate ad essenze arboree dislocate secondo progetto.

Le quantità minime indicate come opportune sono:

  - . superficie effettivamente occupata da essenze vegetali: 10% dell'area complessiva del parcheggio;



- . area di insidenza degli elementi arborei o arbustivi: 30% dell'area complessiva del parcheggio.  
Le essenze arboree da impiegarsi dovranno, di massima, avere caratteristiche di chioma alta non reclinante, rami robusti resistenti alla spinta del vento e al carico della neve, foglie e fiori non secernenti liquidi vischiosi. Dovrà essere rispettata una superficie minima di insidenza in rapporto alla classe di grandezza;
  - nel verde d'arredo, inteso come spazi di frangia alla viabilità, negli svincoli stradali o antistanti a fronti di edifici pubblici o di afflusso di pubblico, sarà previsto l'impianto di verde con funzione di marginatura e abbellimento, mediante l'uso di tappeti erbosi, elementi arbustivi e cespugli di pregio decorativo;
  - nelle aree a verde attrezzato, che costituiscono spazi destinati a funzioni specifiche di gioco, attività sportive o altro, gli elementi verdi sono complementari o subordinati alle particolari attrezzature: potranno avere funzione di separazione da altri spazi, abitativi o destinati alla circolazione e saranno disposti in modo tale da non ostacolare eventuali interventi futuri di ristrutturazione o ampliamento degli impianti esistenti.
4. Nel caso di strumenti urbanistici attuativi, la cui realizzazione per particolare complessità ed estensione, è destinata a protrarsi per un lungo arco temporale, l'impianto del verde nelle aree di urbanizzazione e nelle aree condominiali dovrà essere previsto, per stralci, già in corso d'opera, al fine di assicurare condizioni di compiutezza di assetto e di immagine alle parti eseguite e già utilizzate.
  5. Il soggetto attuatore, sia negli interventi edilizi diretti sia nei piani attuativi, si impegna con atto d'obbligo o nell'ambito della convenzione del piano attuativo ad assicurare la manutenzione del verde di urbanizzazione impiantato sino alla decorrenza di 90 giorni dall'inizio del 2° periodo vegetativo successivo all'impianto, con la costituzione di adeguata garanzia fidejussoria.
  6. Per superfici di limitata estensione, in interventi edilizi diretti, il Comune può accettare in sostituzione dell'obbligo suddetto la relativa monetizzazione a scorporo degli oneri di urbanizzazione, per la quota relativa al verde di urbanizzazione.
  7. A tal scopo l'onere di urbanizzazione attinente la manutenzione del verde per il periodo di tempo necessario al suo sicuro attecchimento è

computato nella misura del 10% dell'onere attinente complessivamente il verde di urbanizzazione.

8. Negli interventi di elevata estensione e/o impegno il Comune può nominare un direttore dei lavori che sovrintenda alla corretta esecuzione delle opere previste. Gli oneri finanziari conseguenti sono posti a carico del soggetto attuatore.
9. Al termine del periodo stabilito nell'atto d'obbligo o nella convenzione l'assunzione in carico all'Amministrazione Comunale del verde di urbanizzazione e la conseguente liberazione della garanzia fidejussoria avviene previo collaudo specifico operato dal personale tecnico del Comune o da esperti esterni designati dal Comune stesso.
10. Qualora in sede di collaudo emerga la necessità di ulteriori interventi di sistemazione e cura nelle aree a verde di urbanizzazione, sarà assegnato un termine congruo per l'effettuazione; in caso di inadempienza, previa ulteriore notifica, sono incamerate dal Comune con le procedure regolamentari le quote fideiussorie non ancora liberate.

