

PROVINCIA DI PARMA

Comune di **SALA BAGANZA**



# RUE

Regolamento urbanistico Edilizio



## NORME DI ATTUAZIONE

**Sindaco**

Cristina Merusi

**Assessore all'Urbanistica**

Carlo Leoni

**Progettisti**

Arch. Ugo Baldini  
CAIRE - Urbanistica

**Maggio 2015**



**Comune di Sala Baganza**



**R.U.E.**

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

Sindaco	Cristina Merusi
Vicesindaco e Assessore all'urbanistica	Carlo Leoni
Responsabile del settore urbanistica	Mauro Bertozzi
Responsabile scientifico CAIRE_Urbanistica	Ugo Baldini
Gruppo di progettazione	Ugo Baldini, Aldo Barchi, Giampiero Lupatelli, Giulio Saturni
Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)	Tatiana Fontanesi, Elisa Scaranello, Marie Saro
Ufficio tecnico comunale	Mauro Bertozzi, Ruggero Botti



**INDICE**

<b>PARTE PRIMA NORME URBANISTICHE EDILIZIE IN ATTUAZIONE DEL PSC .....</b>	<b>1</b>
<b>TITOLO I RIFERIMENTI GENERALI .....</b>	<b>1</b>
Art.1.1 - Riferimenti legislativi del RUE .....	1
Art.1.2 - Contenuti del RUE.....	1
Art.1.3 - Elaborati costitutivi del RUE.....	2
Art.1.4 - Validità ed efficacia del RUE .....	2
Art.1.5 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	4
Art.1.6 - Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali.....	4
Art.1.7 - Condizioni necessarie all'ammissibilità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie ..	4
<b>TITOLO II TUTELA DEL TERRITORIO.....</b>	<b>7</b>
Art.2.1 - Tutela dell'integrità fisica, culturale, paesistica ed ambientale del territorio .....	7
Art.2.2 - Disposizioni a tutela dall'inquinamento luminoso .....	8
Art.2.3 - Disposizioni inerenti la riduzione dei consumi energetici .....	8
<b>TITOLO III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>11</b>
Art.3.1 - Definizione di dotazioni territoriali .....	11
Art.3.2 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali.....	12
Art.3.3 - Standard di dotazioni territoriali - quantificazione .....	14
Art.3.4 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione .....	15
Art.3.5 - Monetizzazione delle aree di cessione .....	16
Art.3.6 - Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi.....	17
<b>CAPO I – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (DTU) ..</b>	<b>20</b>
Art.4.1 - Requisiti minimi di dotazioni infrastrutturali per l'urbanizzazione degli insediamenti .....	20
Art.4.2 - Viabilità pubblica .....	21
Art.4.3 - Viabilità urbana privata.....	21
Art.4.4 - Impianti esistenti per la distribuzione di carburanti .....	21
Art.4.5 - Rete pedonale e ciclabile.....	21
<b>CAPO II – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (DTC).....</b>	<b>22</b>
Art.5.1 - Requisiti minimi di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi .....	22
Art.5.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi .....	22

Art.5.3 - Aree per attrezzature sportive-ricreative speciali (golf).....	23
Art.5.4 - Aree per attrezzature tecniche.....	24
<b>CAPO III – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (DTE) .....</b>	<b>24</b>
Art.6.1 - Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo .....	24
Art.6.2 - Requisiti delle essenze arboree .....	25
Art.6.3 - Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA.....	26
Art.6.4 - Realizzazione di elementi di dotazione ecologica negli interventi edilizi nel territorio rurale .....	26
<b>TITOLO IV REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC .....</b>	<b>29</b>
<b>CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....</b>	<b>29</b>
Art.7.1 - Disposizioni generali .....	29
Art.7.2 - Categorie di tutela, finalità e modalità di intervento .....	29
Art.7.2.1 - Categoria 1 - Restauro scientifico (RS) .....	30
Art.7.2.2 - Categoria 2 - Restauro e risanamento conservativo (RC) .....	30
Art.7.2.3 - Categoria 3 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	31
Art.7.2.4 - Categoria 4 - Demolizione senza ricostruzione (D) .....	31
Art.7.2.5 - Categoria 5 - Recupero e risanamento delle aree libere (RR) .....	31
<b>Sezione I - Disciplina del Centro Storico .....</b>	<b>32</b>
Art.7.3 - Ambito del Centro Storico .....	32
Art.7.4 - Unità di intervento e modalità di attuazione.....	32
Art.7.4.1 - Unità minime di intervento .....	32
Art.7.4.2 - Modalità di attuazione degli interventi .....	33
Art.7.5 - Destinazioni d'uso.....	34
Art.7.6 - Interventi di Ristrutturazione urbanistica.....	34
Art.7.7 - Uso degli spazi pubblici e delle pertinenze .....	34
<b>Sezione II - Disciplina dei nuclei rurali.....</b>	<b>35</b>
Art.7.8 - Nuclei rurali di antico insediamento .....	35
Art.7.8.1 - Modalità di attuazione degli interventi .....	35
Art.7.8.2 - Destinazioni d'uso .....	37
Art.7.8.3 - Interventi di Ristrutturazione Urbanistica.....	37
<b>Sezione III - Edifici di valore storico architettonico e storico culturale e testimoniale .....</b>	<b>37</b>
Art.7.9 - Edifici di valore storico architettonico – beni culturali .....	37
Art.7.10 - Edifici di valore storico culturale e testimoniale.....	38
Art.7.11 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e loro pertinenze .....	39
<b>CAPO II – TERRITORIO URBANIZZATO .....</b>	<b>44</b>
Art.8.1 - Disciplina urbanistica edilizia negli ambiti urbani consolidati AC .....	44
Art.8.2 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste ad alta densità AC1.....	44

Art.8.3 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste a media densità AC2 .....	46
Art.8.4 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste a bassa densità AC3 .....	47
Art.8.5 - Ambiti urbani per funzioni residenziali a verde privato AC4 .....	48
Art.8.6 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi in corso di attuazione AC* .....	49
Art.8.7 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC negli ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART .....	50
Art.8.8 - Ambiti urbani per prevalenti funzioni residenziali sottoposti a IEU .....	51
<b>CAPO III – TERRITORIO URBANIZZABILE .....</b>	<b>53</b>
Art.9.1 - Disciplina urbanistica edilizia negli ambiti per nuovi insediamenti .....	53
Art.9.2 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC negli ambiti per i nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente ANC .....	53
Art.9.3 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC negli ambiti per i nuovi insediamenti AN .....	53
<b>CAPO IV – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....</b>	<b>54</b>
Art.10.1 - Ambiti specializzati per attività produttive consolidati di rilievo comunale APC ....	54
Art.10.2 - Ambiti produttivi consolidati per funzioni prevalentemente “tipiche” APC1 .....	54
Art.10.3 - Ambiti produttivi consolidati per funzioni prevalentemente manifatturiere APC2 .	55
Art.10.4 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali APC3 ...	56
Art.10.5 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale approvati e convenzionati in corso di attuazione APC* .....	57
Art.10.6 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare APR .....	58
Art.10.7 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC negli ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale già previsti dal PRG previgente confermati APNC.....	58
Art.10.8 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC negli ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale APN.....	59
Art.10.9 – Ambiti produttivi sottoposti a IEU .....	59
<b>CAPO V – TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>60</b>
<b>Sezione I - Disposizioni generali ed interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole .....</b>	<b>60</b>
Art.11.1 - Partizione del territorio rurale .....	60
Art.11.1.1 - Ambiti agricoli periurbani.....	60
Art.11.1.2 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico .....	61
Art.11.1.3 - Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale.....	64
Art.11.2 - Parco regionale dei Boschi di Carrega.....	65
Art.11.3 - Riqualificazione paesistica del territorio rurale mediante delocalizzazione di diritti edificatori acquisiti.....	66
Art.11.3.1 - Prescrizioni ambientali per gli interventi di nuova costruzione .....	67
Art.11.4 - Disciplina degli interventi edilizi ammessi ad avvenuta cessazione delle attività produttive agricole .....	68
Art.11.5 - Interventi di installazione di impianti di produzione di energia mediante l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (FER).....	68

Art. 11.5.1 - Impianti a fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica .....	69
Art. 11.5.2 - Impianti a fonte energetica rinnovabile eolica .....	70
Art. 11.5.3 - Impianti a fonte energetica rinnovabile da biomasse per produzione di biometano da purificazione da biogas per l'immissione in rete.....	71
Art. 11.5.4 - Impianti a fonte energetica rinnovabile da combustione diretta di biomasse o da combustione di biometano prodotto da biomasse .....	72
Art. 11.5.5 - Impianti a fonte energetica rinnovabile idroelettrica .....	73

## **Sezione II - Patrimonio edilizio esistente in territorio rurale .....74**

Art.11.6 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia.....	74
Art.11.7 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....	76
Art.11.8 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici tutelati.....	78
Art.11.8.1 - Edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico .....	79
Art.11.9 - Interventi edilizi senza cambio d'uso.....	80

## **PARTE SECONDA NORME REGOLAMENTARI EDILIZIE 83**

### **TITOLO I USI E DEFINIZIONI ..... 83**

#### **CAPO I - USI URBANISTICI DEL TERRITORIO .....83**

Art.12.1 - Indice degli usi .....	83
Art.12.2 – Uso A1 - Abitazione agricola.....	85
Art.12.3 – Uso A2 - Servizi agricoli.....	86
Art.12.4 – Uso A3 - Allevamento aziendale.....	86
Art.12.5 - Uso A4 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola.....	88
Art.12.6 – Uso A5 - Serre fisse .....	88
Art.12.7 – Uso A6 - Attività agrituristiche.....	88
Art.12.8 - Uso A7 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP.....	89
Art.12.9 – Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato.....	90
Art.12.10 – Uso C2 - Media o grande struttura di vendita .....	90
Art.12.11 – Uso C3 - Centro commerciale .....	91
Art.12.12 – Uso C4 - Esercizio pubblico .....	92
Art.12.13 – Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta .....	92
Art.12.14 – Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza .....	93
Art.12.15 - Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni.....	93
Art.12.16 – Uso C8 - Distribuzione di carburanti.....	94
Art.12.16bis – Uso C9 - Sale scommesse ex art. 88 del TULPS.....	95
Art.12.17 – Uso D1 – Intermediazione monetaria e finanziaria .....	95
Art.12.18 – Uso D2 – Attività professionali e imprenditoriali.....	95
Art.12.19 – Uso D3 – Attività direzionali .....	96
Art.12.20 – Uso N1 – Allevamento industriale.....	96

Art.12.21 – Uso N2 – Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale.....	96
Art.12.22 – Uso N3 – Attività di lavorazione agricola per conto terzi.....	97
Art.12.23 – Uso N4 – Attività di riparazione di macchine agricole.....	97
Art.12.24 – Uso N5 – Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica.	98
Art.12.25 – Uso N6 – Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale .....	99
Art.12.26 – Uso N7 – Turismo rurale .....	99
Art.12.27 – Uso N8 – Attività florovivaistiche.....	99
Art.12.28 – Uso P1 – Artigianato produttivo .....	100
Art.12.29 – Uso P2 – Artigianato di servizio non congruente con la residenza .....	100
Art.12.30 – Uso P3 – Industria manifatturiera.....	101
Art.12.31 – Uso P4 – Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti .....	101
Art.12.31bis – Uso P5- Industria ed Artigianato per la produzione tipica .....	102
Art.12.32 – Uso R1 – Residenza e accessori .....	102
Art.12.33 – Uso R2 – Residenza collettiva .....	103
Art.12.34 – Uso S1 – Pubblica amministrazione .....	104
Art.12.35 – Uso S2 – Istruzione.....	104
Art.12.36 – Uso S3 – Sanità e altri servizi sociali.....	105
Art.12.37 – Uso S4 – Organizzazioni associative .....	105
Art.12.38 – Uso S5 – Organizzazione del culto religioso .....	106
Art.12.39 – Uso S6 – Attività ricreative e culturali .....	106
Art.12.40 – Uso S7 – Attività sportive .....	107
Art.12.41 – Uso S8 – Difesa e protezione civile .....	107
Art.12.42 – Uso S9 – Servizi tecnici e tecnologici .....	107
Art.12.43 – Uso S10 – Impianti per le telecomunicazioni .....	108
Art.12.44 – Uso S11 – Attrezzature cimiteriali .....	108
Art.12.45 – Uso S12 – Attrezzature per la mobilità .....	108
Art.12.46 – Uso S13 – Fruizione del verde .....	108
Art.12.47 – Uso S14 – Spettacoli e manifestazioni all’aperto .....	109
Art.12.48 – Uso S15 – Parcheggio pubblico .....	109
Art.12.49 – Uso T1 – Albergo .....	110
Art.12.50 – Uso T2 – Residenza turistica alberghiera .....	111
Art.12.51 – Uso T3 – Ostello .....	111
Art.12.52 – Uso T4 – Campeggio .....	111
Art.12.53 – Uso T5 – Aree attrezzate di sosta temporanea .....	112
Art.12.54 – Uso T6 – Attività ludiche a carattere privato .....	112
Art.12.55 – Uso T7 – Attività sportive ricreative all’aperto .....	113
Art.12.56 – Uso Z1 – Usi in atto .....	114
Art.12.57 – Uso Z2 – Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale .....	114
Art.12.58 – Uso Z3 – Attrezzature private di pertinenza .....	114
Art.12.59 – Uso Z4 – Autorimesse non pertinenti.....	115
TAB.12 – Tabella riassuntiva delle superfici minime a parcheggio richieste.....	116
<b>CAPO II - DEFINIZIONI .....</b>	<b>120</b>
Art.12.60 - Definizione degli interventi edilizi.....	120
Art.12.61 - Definizione dei parametri ed indici urbanistici .....	123

Art.12.62 - Definizione degli oggetti e parametri edilizi .....	126
---	-----

## **TITOLO II NORME PER LA QUALITA' URBANA ..... 141**

Art.13.1 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	141
Art.13.2 - Conservazione degli elementi di pregio.....	141
Art.13.3 - Paramenti murari degli edifici ubicati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento.....	142
Art. 13.3.1 – Interventi su aree ed edifici contigui ad edifici tutelati .....	142
Art.13.5 – Allineamenti .....	143
Art.13.6 - Coperture, canali di gronda, pluviali.....	143
Art.13.7 - Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico .....	143
Art.13.8 - Tabelle stradali.....	143
Art.13.9 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni.....	143
Art.13.10 - Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali.....	144
Art.13.11 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini .....	144
Art.13.12 - Recinzioni e cancelli.....	144
Art.13.13 - Occupazione di suolo pubblico .....	145
Art.13.14 – Organizzazione del verde privato .....	145
Art.13.15 - Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari .....	145
Art.13.16 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche .....	146
Art.13.17 - Aree condominiali.....	146
Art.13.18 – Spazi di passaggio pedonale di uso comune.....	147
Art.13.19 - Recupero dei sottotetti.....	147
Art.13.20 – Depositi di materiali .....	147
Art.13.21 – Numeri civici .....	147
Art.13.22 - Strutture provvisorie di attività di servizio pubblico, di pubblici esercizi e di attività ricettive.....	148
Art.13.23 - Recupero dei materiali di demolizione e dei rifiuti solidi di cantiere .....	149
Art.13.24 - Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti .....	149
Art.13.25 - Esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private.....	150
Art.13.26 – Requisiti igienico-prestazionali delle opere edilizie.....	150
ART.13.28 - Requisiti minimi degli alloggi e dei locali .....	151

## **TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI ..... 155**

### **CAPO I - ORGANI E LORO FUNZIONI .....155**

Art.14.1 – Competenze, procedure e adempimenti .....	155
Art.14.2 - Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive.....	155
Art.14.3 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....	155
Art.14.4 – Documento guida .....	155
Art.14.5 - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....	156
Art.14.6 - Procedura per le adunanze e funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.....	157

<b>CAPO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC .....</b>	<b>158</b>
Art.15.1 - Interventi disciplinati dal RUE .....	158
Art.15.2 - Modalità di attuazione.....	158
Art.15.3 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA) .....	158
Art.15.4 - Elaborati costitutivi del PUA .....	159
Art.15.5 - Intervento Edilizio Unitario (IEU) .....	162
Art.15.6 - Il Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.....	164
Art.15.7 - Intervento edilizio diretto .....	164
Art.15.8 - Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione.....	164
<b>CAPO III - VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO .....</b>	<b>165</b>
Art.16.1 - Valutazione preventiva .....	165
Art.16.2 - Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva .....	165
<b>CAPO IV - TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....</b>	<b>165</b>
Art.17.1 – Titoli abilitativi .....	165
Art.17.2 – Soggetti aventi titolo.....	166
Art.17.3 - Opere pubbliche e opere conseguenti ad Accordi di Programma. ....	167
Art.17.4 – Titolo abilitativo convenzionato.....	167
Art.17.5 - Pubblicità e accesso .....	167
Art.17.6 - Volturazione.....	168
Art.17.7 - Riesame del titolo abilitativo.....	168
<b>CAPO V - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>168</b>
Art.18.1 - Contributo di costruzione .....	168
Art.18.2 - Oneri di urbanizzazione.....	168
<b>CAPO VI - ESECUZIONE E FINE LAVORI .....</b>	<b>169</b>
Art.19.1 – Comunicazione di inizio lavori.....	169
Art.19.2 – Vigilanza dell'attività edilizia.....	169
Art.19.3 – Conduzione del cantiere e pubblica incolumità. ....	169
Art.19.4 – Ritrovamenti archeologici .....	170
Art.19.5 – Varianti in corso d'opera .....	170
Art.19.6 – Comunicazione di fine lavori.....	171
Art.19.7 – Certificato di conformità edilizia e agibilità.....	171
Art.19.8 – Attività di controllo degli interventi ed elenco dei tecnici verificatori .....	171
Art.19.9 – Tolleranza esecutiva nelle misurazioni .....	171
Art.19.10 – Requisiti delle opere edilizie .....	171
<b>TITOLO IV SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....</b>	<b>173</b>
Art.20.1 - Sanzioni .....	173
Art.20.2 - Entrata in vigore.....	173
Art.20.3 - Norme transitorie.....	173

#### **ALLEGATO 1 - PATRIMONIO EDILIZIO NEI NUCLEI DI INSEDIAMENTO STORICO**



## **PARTE PRIMA**

### **NORME URBANISTICHE EDILIZIE IN ATTUAZIONE DEL PSC**

#### **TITOLO I RIFERIMENTI GENERALI**

##### **Art.1.1 - Riferimenti legislativi del RUE**

1. Il Regolamento Urbanistico e Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L.R. n.20/2000 e s.m.i., della L.R. n.31/2002 e della L.R. n.15/2013 sulla semplificazione della disciplina edilizia e disposizioni normative collegate e disciplina, attraverso le presenti norme e la cartografia allegata, l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale ed in coerenza con le previsioni del Piano Strutturale Comunale.
2. Nel presente RUE trova applicazione il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, in coerenza con gli artt. 16 e 18-bis comma 4 della L.R. 20/2000 e in attuazione dell'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale approvato con D.G.R. nr. 994 del 7/7/2014.

##### **Art.1.2 - Contenuti del RUE**

1. Il RUE in particolare disciplina gli interventi edilizi diretti negli ambiti definiti dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e specificatamente:
  - le trasformazioni negli ambiti urbani consolidati AC (AC1, AC2, AC3, AC4, AC\*), negli ambiti specializzati per attività produttive consolidati APC (APC1, APC2, APC3, APC\*);
  - le trasformazioni nel territorio rurale, sia sul patrimonio edilizio esistente sia per interventi di nuova costruzione, anche se soggetti a strumento urbanistico preventivo;
  - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nel sistema insediativo storico (centri storici, nuclei rurali di antico insediamento, edifici di valore storico, architettonico, beni culturali ed edifici di valore storico, culturale e testimoniale);
  - le trasformazioni ammesse negli ambiti soggetti a POC (ambiti ART\*, ANC, AN, APR, APNC, APN) al di fuori della programmazione del POC.
2. Il RUE contiene:
  - la definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi e dei relativi metodi di calcolo;
  - le condizioni ed i vincoli che ineriscono alle trasformazioni del territorio e degli immobili, ai fini della qualità delle stesse trasformazioni e della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinati;
  - le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
  - le norme procedurali per il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, per le verifiche in corso d'opera ed a conclusione dei lavori, la disciplina generale degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
  - la disciplina generale delle modalità di reperimento e realizzazione delle dotazioni territoriali di concorso dei privati, le modalità generali di applicazione e di calcolo delle monetizzazioni delle stesse dotazioni territoriali;
  - la disciplina della realizzazione e manutenzione degli elementi architettonici e urbanistici e degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;

- la definizione dei requisiti tecnici prestazionali delle opere edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio, ai fini anche della verifica della loro sostenibilità ambientale.
3. Le presenti norme si applicano anche, in via generale, per gli interventi pianificati attraverso POC e PUA conseguenti, in quanto disposizioni di ordine generale per la funzionalità degli interventi edilizi e per la tutela del territorio, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC e del PUA stessi nei limiti di propria competenza.
  4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale degli immobili o del territorio deve attenersi alle norme del presente RUE.
  5. Le disposizioni del presente RUE potranno essere integrate dalle norme di altri specifici piani o di altri regolamenti esistenti o di eventuale successiva approvazione, emanazione e specificazione, tra i quali:
    - il Regolamento viario del PUM, che disciplina la realizzazione e la gestione delle opere pubbliche e privata inerenti con il sistema della viabilità urbana ed extraurbana;
    - il Piano del colore, che disciplina l'assetto cromatico dei fronti degli edifici nei centri e nuclei storici e nei beni culturali isolati;
    - il Regolamento del verde, che disciplina l'impianto e la gestione del verde pubblico e privato;
    - il Regolamento dell'arredo urbano, che disciplina gli interventi di arredo degli spazi pubblici e degli spazi privati antistanti gli spazi pubblici.

#### **Art.1.3 - Elaborati costitutivi del RUE**

1. Sono elaborati costitutivi del RUE i seguenti:
  - a) Norme di Attuazione
    - Parte 1 "Norme urbanistiche edilizie in attuazione del PSC", comprendente i seguenti Titoli:
      - I Riferimenti generali
      - II Tutela del territorio
      - III Sistema delle dotazioni territoriali
      - IV Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC
    - Parte 2 "Norme regolamentari edilizie", comprendente i seguenti Titoli:
      - I Usi urbanistici del territorio
      - II Norme per la qualità urbana
      - III Procedimenti edilizi
      - IV Sanzioni e disposizioni transitorie
    - Allegati
      - 1 - Patrimonio edilizio nei nuclei di insediamento storico
  - b) Tavole
    - Tavole 1 'Territorio comunale', rappresentate alla scala 1:5.000
    - Tavole 2 'Centro Storico', rappresentate alla scala 1:1.000
  - c) Valutazione di sostenibilità ambientale, di cui alla VALSAT PSC-RUE.

#### **Art.1.4 - Validità ed efficacia del RUE**

1. Le norme del RUE integrano le norme del PSC formando con esse un testo integrato, che costituisce il riferimento, unitamente al POC, della disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

Il RUE è redatto in conformità alle prescrizioni, direttive ed indirizzi dettati dal PSC; in caso di non conformità del RUE a disposizioni normative o cartografiche del PSC, le disposizioni di PSC devono intendersi comunque prevalenti.

2. Gli strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC) costituiscono l'unico parametro di riferimento ai fini della verifica di conformità alla pianificazione territoriale ed urbanistica di ogni intervento, diretto o di pianificazione attuativa, di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche o di pubblica utilità od interventi privati).

La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

3. Dalla data di entrata in vigore, il RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili presenti sull'intero territorio comunale.
4. A decorrere dalla data di adozione del RUE, l'Amministrazione Comunale sospende, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.20/2000 e per i tempi in esso definiti, ogni determinazione in merito:
  - alla autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del presente RUE o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - alla approvazione di strumenti sott'ordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE.
5. Al fine di garantire una corretta applicazione delle misure di salvaguardia, si precisa che dalla data di adozione del RUE ogni intervento di trasformazione del territorio (intervento diretto o soggetto a strumento urbanistico preventivo) per poter essere autorizzato o approvato, dovrà rispettare integralmente tutte le disposizioni, sia cartografiche che normative, del presente RUE.
6. Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dal titolo di proprietà alla data di adozione del PSC costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.
7. Lo stato di fatto degli edifici a cui fanno riferimento le presenti norme è quello esistente alla data di adozione del PSC.
8. Tutti i titoli abitativi già divenuti efficaci alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le disposizioni dello strumento adottato, mantengono la loro validità, purché i lavori siano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti in corso d'opera non essenziali a tali titoli abilitativi già rilasciati. Il RUE non si applica per l'attuazione dei Piani attuativi (P.P., C.D., P.U.A.) già in corso di attuazione al momento dell'adozione dello stesso RUE.
9. In caso di titolo abilitativo a costruire non ancora divenuto efficace alla data di adozione del RUE, l'Amministrazione Comunale notifica all'interessato la necessità di acquisire la documentazione integrativa atta a verificare l'integrale rispetto del RUE adottato. Qualora gli interventi previsti risultino non rispettare integralmente il RUE adottato, si provvederà a sospendere i procedimenti in corso fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore del RUE.

**Art.1.5 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare il presente RUE dalla data di entrata in vigore sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio assunto con delibera di Consiglio Comunale n. 100 del 28 novembre 1989 e successive modificazioni, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 3 marzo 1980 e successive modificazioni.

**Art.1.6 - Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano le disposizioni contenute negli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune, purché non in contrasto con le presenti norme che si intendono prevalenti.
2. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) definitivamente approvati e/o convenzionati alla data di adozione del RUE, in corso di esecuzione o già completati, mantengono la loro efficacia e rimangono a tutti gli effetti in vigore per la durata prevista per la loro attuazione dagli atti di approvazione, dalla convenzione urbanistica o dalla legislazione vigente in materia.  
Per detti Piani Urbanistici Attuativi possono essere approvate senza integrale applicazione del RUE varianti non essenziali che ineriscano esclusivamente all'assetto interno e che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree per dotazioni territoriali (standard) dello strumento approvato.  
Allo scadere della durata prevista per la loro attuazione, le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal PSC e dal RUE con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici ed edilizi, alle dotazioni territoriali (standard) ed alle eventuali ulteriori prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme.
3. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base di PUA approvati, il POC ne può prevedere, in determinati casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle aree e la loro funzione al servizio degli insediamenti di pertinenza. Le previsioni del POC, pertanto, riguardo le dotazioni di interesse collettivo si intendono prevalenti rispetto a quelle dei PUA.

**Art.1.7 - Condizioni necessarie all'ammissibilità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se risultano rispettate tutte le seguenti condizioni:
  - l'intervento sia previsto dal POC, oppure sia compreso nella casistica di interventi edilizi attuabili sulla base del RUE al di fuori della programmazione del POC;
  - il progetto sia redatto in conformità a disposizioni, prescrizioni e vincoli contenuti nel PSC e nel RUE e, ove previsto, nel POC;
  - l'area oggetto di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti nella consistenza e nei termini previsti all'art.4.1 seguente. Qualora tali opere non siano presenti o siano presenti solo in parte, il concessionario deve provvedere alla loro esecuzione contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio; l'impegno è formalmente sancito in una convenzione o atto d'obbligo. In alternativa deve sussistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è richiesta inoltre l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che contenga la definizione dell'intervento oggetto di richiesta di concessione e la stipula della relativa convenzione urbanistica.
3. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal presente RUE non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente RUE o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo ulteriori specifiche norme d'ambito.



## TITOLO II TUTELA DEL TERRITORIO

### **Art.2.1 - Tutela dell'integrità fisica, culturale, paesistica ed ambientale del territorio**

1. Il PSC riporta nella Carta dei Vincoli l'individuazione dei seguenti elementi che determinano vincoli e tutele sulle aree ed immobili da essi interessati, relativamente ad elementi naturali e paesaggistici, a risorse idriche, assetto idrogeologico e stabilità dei versanti e ad elementi di interesse storico e archeologico:
  - Sistema dei crinali e sistema collinare-montano
  - Sistema forestale e boschivo
  - Corsi d'acqua meritevoli di tutela
  - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
  - Calanchi meritevoli di tutela
  - Zone di tutela naturalistica
  - Siti "Rete Natura 2000"
  - Parco Regionale dei Boschi di Carrega
  - Progetti di tutela, recupero e valorizzazione
  - Unità di paesaggio
  - Viabilità panoramica
  - Zone di tutela ambientale ed idraulica dei corsi d'acqua
  - Zona di deflusso della piena
  - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
  - Area di inondazione per piena catastrofica
  - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei
  - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata
  - Aree a pericolosità geomorfologica elevata
  - Aree a pericolosità geomorfologica moderata
  - Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica
  - Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane
  - Edifici di valore storico architettonico
  - Beni culturali
  - Beni paesaggistici
  - Elementi della centuriazione
  - Usi civici
  - Viabilità storica
  - Aree a potenziale rischio archeologico
  - Aree soggette a vincolo idrogeologico.
2. Per quanto riguarda indirizzi, direttive e prescrizioni relative alle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al comma precedente si fa riferimento allo specifico allegato del PSC "Schede dei Vincoli". Ogni possibilità di intervento edilizio ammissibile ai sensi del RUE è attuabile nel pieno rispetto delle disposizioni di tutela del PSC sopra elencate.
3. Con riferimento al Sistema Insediativo Storico, nelle Tavole del RUE sono individuati, quali ulteriori elementi oggetto di tutela, gli edifici di valore storico, culturale e testimoniale; trattandosi di un contenuto proprio del RUE, eventuali variazioni o aggiornamenti concernenti tali elementi costituiscono varianti al RUE.

Le disposizioni generali inerenti il Sistema Insediativo Storico, nonché le modalità di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili, sono disciplinate dal successivo Titolo IV - Capo I, in coerenza con gli obiettivi di tutela e di valorizzazione definiti dal PSC.

4. Nelle Tavole del RUE sono riportate inoltre la fasce di rispetto relative alle infrastrutture presenti sul territorio: strade, elettrodotti, metanodotti, oleodotti, cimiteri, depuratori e pozzi idropotabili. Le relative disposizioni di tutela sono dettate dal Titolo VII - Capo IV delle Norme del PSC.

#### **Art.2.2 - Disposizioni a tutela dall'inquinamento luminoso**

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata, salvo quanto previsto al comma 5 dell'art.10 della D.G.R. n.2263/2005, devono essere corredati di certificazione di conformità alla L.R. n.19/2003 e devono essere rispettare i requisiti stabili dalla D.G.R. n.2263/2005 e s.m.i..

#### **Art.2.3 - Disposizioni inerenti la riduzione dei consumi energetici**

1. Nel rispetto degli obiettivi previsti nel Piano di Azione per la Sostenibilità Energetica (PAES) adottato dal Comune di Sala Baganza a seguito dell'adesione al *"Covenant of Mayors"*, il raggiungimento di prestazioni energetiche in specifici ambiti e per specifiche tipologie di intervento è da considerarsi condizione necessaria al fine di poter fruire dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo ammesso nelle schede normative negli ambiti di nuova costruzione previsti dal PSC; tali ambiti sono i seguenti:
  - a) ambiti AN previsti dal PSC per i nuovi insediamenti;
  - b) ambiti di riqualificazione e trasformazione territoriale ART previsti dal PSC;
  - c) interventi di nuova costruzione (NC), di ristrutturazione urbanistica (RU), di ristrutturazione edilizia (RE) eseguiti a mezzo di demolizione e ricostruzione, e di ampliamento (AM), eseguiti negli ambiti per nuovi insediamenti residenziali già previsti dal PRG previgente confermati (ANC), se non realizzati prima del loro inserimento nel primo POC, negli ambiti AC1, AC2, AC3 e AC4 di cui al Titolo IV – Parte Prima delle presenti norme (Capo II – Territorio urbanizzato).
2. Limitatamente agli interventi edificatori relativi agli ambiti di cui alla lettera a) del comma 1, qualora il progetto d'intervento non preveda il conseguimento di livelli prestazionali adeguati a garantire raggiungimento di classificazione energetica per l'intero edificio di livello A si applicano i seguenti coefficienti di riduzione rispetto alla capacità edificatoria ammessa:
  - l'ipotesi di raggiungimento della classe energetica B comporta una riduzione della SU pari al 3%;
  - l'ipotesi di raggiungimento della classe energetica C comporta una riduzione della SU pari al 6%;
3. Le riduzioni previste al precedente comma possono essere sostituite, a facoltà del soggetto attuatore, da incrementi percentuali del contributo di costruzione, computati triplicando le percentuali previste al precedente comma.
4. Per gli ambiti di cui alla lettera b) del comma 1 (ART) previsti dal PSC, interventi di qualificazione energetica che consentano di raggiungere classificazioni energetiche di classe A comportano un premio della SU pari al 5%.5. Per le tipologie di intervento di cui alla lettera c) del comma 1, limitatamente alle costruzioni residenziali, il raggiungimento della classificazione energetica B è da considerarsi condizione consigliabile ma non necessaria al fine di poter fruire dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo ammesso; le

normative d'ambito stabiliscono gli incrementi di capacità edificatoria ottenibili attraverso il raggiungimento della classe energetica A.

6. Per gli ambiti APN e APNC il raggiungimento della classe energetica A è da considerarsi condizione consigliabile ma non necessaria al fine di poter fruire dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo ammesso.
7. Il sistema di classificazione energetica adottato è quello previsto dalla Regione Emilia Romagna.
8. Trovano in ogni caso applicazione le misure di incentivazione disposte all'art. 11 comma 2 della L.R. n. 15/2013.
9. Il riscontro del raggiungimento dei livelli di prestazione energetica conseguiti nei diversi interventi deve essere attestato nei modi previsti dalla legislazione vigente (deposito dell'ACE in sede di deposito della domanda del Certificato di conformità edilizia e di agibilità).
10. L'eventuale esubero del parametro di SU realizzata rispetto all'indice massimo fissato nei diversi ambiti del PSC e RUE, derivante dal mancato raggiungimento dei livelli di prestazione energetica previsti dal presente articolo comporta l'applicazione delle misure sanzionatorie stabilite dalla vigente normativa in materia di vigilanza edilizia.



## TITOLO III SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### Art.3.1 - Definizione di dotazioni territoriali

1. Costituiscono dotazioni territoriali le seguenti:
  - a) le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (DTU)
  - b) le attrezzature e spazi collettivi (DTC)
  - c) le dotazioni ecologiche e ambientali (DTE).
2. Costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (DTU) le seguenti:
  - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
  - g) i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.
3. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (DTC) quelli attinenti:
  - a) l'istruzione;
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) il culto;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento;
  - i) i servizi cimiteriali.
4. Costituiscono dotazioni ecologiche e ambientali (DTE) le seguenti:
  - a) le misure di tutela e risanamento dell'aria e, in particolare, le aree e le fasce di masse arboree interposte tra aree produttive o viabilità di grande traffico e residenza o ricettori sensibili;
  - b) le misure di tutela e risanamento dell'acqua e, in particolare, negli interventi industriali i sistemi per la raccolta e la depurazione delle acque di prima pioggia;
  - c) le misure di gestione integrata del ciclo idrico e, in particolare, la realizzazione di reti duali ai fini del recupero delle acque meteoriche per il reimpiego nei servizi sanitari, a fini irrigui o come acque di lavaggio;
  - d) le misure atte alla riduzione dell'inquinamento acustico e, in particolare, l'impianto di elementi vegetazionali o manufatti e l'adozione di tecniche e materiali atti a ridurre l'immissione sonora negli ambienti costruiti;
  - e) le misure atte alla riduzione dell'esposizione all'inquinamento elettromagnetico e, in particolare, gli interventi di spostamento o interrimento di linee AT e MT ai fini del rispetto degli obiettivi di qualità definiti dal PSC;

- f) le misure necessarie al mantenimento della permeabilità dei suoli e alla ricarica delle falde e, in particolare, i dispositivi per il recupero delle acque meteoriche con reimmissione in falda,
- g) le misure finalizzate alla manutenzione ambientale e alla realizzazione di reti ecologiche;
- h) le misure finalizzate al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- i) le misure finalizzate alla raccolta differenziata dei rifiuti.

### **Art.3.2 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica comporta l'onere per il soggetto attuatore di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, come previsto dall'art.A-26 della L.R. n.20/2000, nel rispetto di quanto disposto al presente Titolo III e precisamente:
  - a) il soggetto attuatore deve provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (DTU - DTC) di cui al precedente art.3.1, nella quantità e qualità stabilita nella progettazione da redigersi nel rispetto delle presenti norme di RUE, oltre che della L.R. n.20/2000;
  - b) il soggetto attuatore deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti (DTU), ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc...) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi;
  - c) il soggetto attuatore deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali (DTE - art.3.1), secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc...);
  - d) il soggetto attuatore ha l'onere di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Gli oneri di cui al precedente comma 1 competono al soggetto attuatore per qualsiasi intervento di trasformazione edilizia o urbanistica che comporti un aumento di carico urbanistico. Gli oneri di concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali sono definiti in base ai criteri ed alle disposizioni di seguito stabilite.
3. Per gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica non soggetti a POC, gli oneri sono assunti dal soggetto attuatore direttamente all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo, anche eventualmente a mezzo di Atto Unilaterale d'Obbligo.  
Il soggetto attuatore concorre alla realizzazione delle dotazioni territoriali come di seguito specificato:
  - DTU (art.3.1, lett. a) - infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
    - Eventuale adeguamento delle dotazioni infrastrutturali per l'insediamento, come da disposizioni di cui all'art.4.1 che segue.
    - Realizzazione e cessione gratuita al Comune degli spazi di parcheggio pubblico dovuti in relazione all'intervento, nella misura definita dalle norme relative agli usi (Parte seconda, Titolo I delle presenti norme).
    - Corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nella misura dovuta.

- DTC (art.3.1, lett. b) - attrezzature e spazi collettivi
  - Corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nella misura dovuta.
- DTE (art.3.1, lett. c) - dotazioni ecologiche ed ambientali
  - Realizzazione secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc...) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi.
  - Corresponsione del contributo relativo agli oneri di cui all'art.32 della L.R. 31/2002 e s.m.i.

Le aree e le opere dovute devono essere individuate nel progetto di Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo e devono essere reperite nell'ambito del lotto di intervento o possono essere monetizzate nei casi e con le modalità previste al successivo art.3.5 delle presenti norme di RUE.

4. Per gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica soggetti a POC e da attuarsi tramite PUA, gli oneri sono assunti dal soggetto attuatore all'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

Il soggetto attuatore concorre alla realizzazione delle dotazioni territoriali come di seguito specificato:

- DTU (art.3.1, lett. a) - infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
  - Di norma completa realizzazione, reperimento e gratuita cessione al Comune delle dotazioni infrastrutturali per l'insediamento come da disposizioni di cui all'art.4.1 che segue.
  - Realizzazione e cessione gratuita al Comune degli spazi di parcheggio pubblico dovuti in relazione all'intervento, nella misura definita dalle norme relative agli usi (Parte seconda, Titolo I delle presenti norme).
  - Eventuale corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nella misura dovuta.
- DTC (art.3.1, lett. b) - attrezzature e spazi collettivi
  - Reperimento e gratuita cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi come da disposizioni di cui all'art.5.1 che segue.
  - Eventuale realizzazione, in tutto o in parte, delle attrezzature e spazi collettivi.
  - Corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nella misura dovuta.
- DTE (art.3.1, lett. c) - dotazioni ecologico ambientali
  - Realizzazione secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc.) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi.

5. Le aree e le opere dovute devono essere individuate nel progetto di PUA nonché nel progetto di Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo e devono essere reperite nell'ambito oggetto di intervento o possono essere monetizzate nei casi e con le modalità previste al successivo art.3.5 delle presenti norme di RUE.

6. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, l'Amministrazione Comunale può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, che siano destinati negli strumenti urbanistici comunali alla realizzazione di dotazioni territoriali.

**Art.3.3 - Standard di dotazioni territoriali - quantificazione****1. Standard di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – DTU (art.A-23 L.R. n.20/2000)**

a) Negli interventi di trasformazione non soggetti a POC, fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente RUE, si osservano i seguenti standard:

- spazi per infrastrutture tecniche e tecnologiche (art.3.1, comma 2, lettere a, b, c, d, e, f) come da progetto, da redigersi secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali (art.4.1 seguente), nel rispetto di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc...) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi;
- spazi per parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (art.3.1, comma 2, lettera g) nella misura definita dalle norme del presente RUE relative agli usi (Parte Seconda, Titolo I delle presenti norme) e dalle disposizioni tecniche stabilite all'art.3.6 che segue.

b) Negli interventi di trasformazione soggetti a POC, fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del POC medesimo, saranno da osservare i seguenti standard:

- spazi per infrastrutture tecniche e tecnologiche (art.3.1, comma 2, lettere a, b, c, d, e, f) come da progetto, da redigersi secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc...) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi;
- spazi per parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (art.3.1, comma 2, lettera g), nella misura definita dalle norme del presente RUE relative agli usi (Parte Seconda, Titolo I delle presenti norme) e dalle disposizioni tecniche stabilite all'art.3.6 che segue.

**2. Standard di attrezzature e spazi collettivi – DTC (art.A-24 L.R. n.20/2000)**

In riferimento agli obiettivi minimi di dotazioni di aree pubbliche stabiliti dalla L.R. n.20/2000 e ribaditi nell'art.3.8 delle norme del PSC, il RUE definisce le seguenti specifiche in merito allo standard di aree per attrezzature e spazi collettivi (DTC):

- per gli usi attinenti la funzione abitativa - residenziale R: 30 mq per abitante effettivo e potenziale, e quindi, in base alla quantificazione espressa dall'art. 4.1 della Relazione illustrativa di PSC, si definisce il parametro di 0,7 mq/mq di Superficie Utile;
- per gli usi attinenti la funzione commerciale C (eccetto l'uso C6), la funzione direzionale D, le funzioni di servizio S, le funzioni ricettive, turistiche, ludiche T: 100 mq per ogni 100 mq di Superficie Utile (SU);
- per l'uso C6 - commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza, per gli usi attinenti la funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo N, la funzione produttiva di tipo artigianale e industriale P: il 15% della Superficie Territoriale (ST) complessiva.

Pertanto:

- a) Negli interventi di trasformazione non soggetti a POC si osservano gli standard sopra specificati nel caso in cui si determini un aumento del Carico urbanistico (CU); sono fatte salve specifiche previsioni contenute nelle norme d'ambito.
- b) Negli interventi di trasformazione soggetti a POC si osservano gli standard sopra specificati, fatto salvo quanto previsto da specifiche norme contenute nel POC medesimo.

Le quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi così determinate si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti infrastrutturali per l'urbanizzazione fuori terra, e inoltre al netto di aree ricadenti in classe IV o superiore della Classificazione acustica di progetto (Legge n.447/95, art.4; L.R. n.15/2001) e di aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (art.10.36, comma 2 delle norme del PSC).

Nel computo delle aree per attrezzature e spazi collettivi possono tuttavia essere conteggiate:

- le aree ricadenti in classe IV o superiore della Classificazione acustica di progetto se adibite a parcheggi o ad attrezzature sportive;
- le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti se destinate a parcheggi.

L'approvazione del PUA costituisce accettazione del progetto di sistemazione e delle relative aree per attrezzature e spazi collettivi.

3. Standard di dotazione ecologica ambientale – DTE (art.A-25 L.R. n.20/2000)

a) Negli interventi di trasformazione non soggetti a POC, fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente RUE, si osservano i seguenti standard:

- realizzazione secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto delle vigenti normative, di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc...) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi.

b) Negli interventi di trasformazione soggetti a POC, fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del POC medesimo, saranno da osservare i seguenti standard:

- realizzazione secondo quanto stabilito dalle norme d'ambito del PSC recepite e precisate nel POC, nel rispetto delle vigenti normative, di quanto prescritto dagli enti competenti in materia (AUSL, ARPA, ecc....) e delle disposizioni dettate dagli enti gestori delle reti e dei servizi.

**Art.3.4 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e l'Intervento Edilizio Unitario (IEU) stabiliscono le destinazioni d'uso ammesse ed individuano le relative e conseguenti quantità di standard da reperire in forza dell'art. 3.3 che precede.
2. Le aree di cessione per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi di cui al comma 3 dell'art.3.1, salvo il caso non ne sia prevista la diretta realizzazione da parte del soggetto attuatore e salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici, devono essere sistemate con manto erboso dotato di idoneo impianto di irrigazione secondo indicazioni dei competenti uffici comunali.
3. Nelle aree di cessione di cui all'art.3.1, comma 3, lettera f) e nella dotazione di verde pertinente alla viabilità ed ai parcheggi di cui all'art.3.1, comma 2, lettere f) e g) e comma 3, lettera h) la progettazione deve essere finalizzata a facilitare la manutenzione e minimizzarne i relativi costi, secondo le specifiche e le disposizioni impartite dai competenti uffici comunali. Per particolari situazioni ed ubicazioni potranno essere perfezionate convenzioni urbanistiche che prevedano la manutenzione di dette aree a carico delle proprietà del comparto edificatorio.
4. Ai sensi dell'art. A 26, quarto comma, della legge regionale 24.03.2000 n. 20, l'Amministrazione Comunale, in ragione delle specifiche esigenze rilevate nell'area interessata all'intervento, potrà convenire con l'attuatore la realizzazione di opere di

urbanizzazione diverse da quelle elencate all'Art. A 24 della L.R. 20/2000 a copertura di quanto da esso dovuto, per oneri e cessioni.

5. Nell'ambito dell'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in ragione delle specifiche esigenze rilevate nell'area d'intervento, consentire la compensazione fra le diverse dotazioni territoriali richieste, ferma restando la loro quantificazione complessiva delle stesse.

### **Art.3.5 - Monetizzazione delle aree di cessione**

1. Il RUE, con riferimento a quanto stabilito dall'art.A-26, comma 7 della L.R. n.20/2000 stabilisce i casi i cui, in luogo della cessione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (DTU e/o DTC) e della realizzazione delle opere di urbanizzazione (DTU - art.3.1, comma 2, lettera g) i soggetti attuatori degli interventi possano contribuire alla costituzione ed al mantenimento delle dotazioni territoriali tramite monetizzazione.  
La definizione dei criteri generali che regolano la monetizzazione della cessione delle aree per dotazioni territoriali (DTU e/o DTC) e delle conseguenti delle opere di urbanizzazione non realizzate (DTU - art.3.1, comma 2, lettera g) viene effettuata con Deliberazione di Consiglio Comunale, nel rispetto tassativo delle specifiche disposte dal RUE ai commi seguenti; tale delibera definisce i casi particolari in cui è ammessa la monetizzazione dei diversi tipi di parcheggio di cui al successivo art.3.6.
2. In luogo della cessione delle aree per dotazioni territoriali (DTU e/o DTC) e della realizzazione di parcheggi pubblici (DTU art. 3.1, comma 2, lettera g), dovute ai sensi delle norme di cui agli articoli 3.1, 3.2 e 3.3 che precedono, si acconsente di procedere alla corrispondente monetizzazione per le casistiche e con le limitazioni sotto riportate:
  - a) Nel caso di interventi conservativi, a fronte di una dimostrata impossibilità realizzativa, e negli altri casi previsti dalla deliberazione consiliare di cui al precedente comma 1, è prevista la monetizzazione degli oneri corrispondenti alla disponibilità ed alla urbanizzazione delle aree per i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (DTU - art.3.1, comma 2, lettera g).
  - b) Qualora all'interno di determinati insediamenti si trovino a coesistere attività che presentano un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio (ad esempio usi residenziali ed attività terziarie), in sede di strumento urbanistico preventivo è ammesso proporre una riduzione ragionata dei parcheggi pubblici(DTU - art.3.1, comma 2, lettera g; DTC art. 3.1, comma 3, lettera h), comprovato il citato uso sfalsato nel tempo, proponendo un coefficiente di riduzione che però garantisca in ogni caso standard di parcheggio di adeguata funzionalità e provvedendo alla monetizzazione della quota mancante.
  - c) All'interno degli ambiti urbani consolidati AC, degli ambiti specializzati per attività produttive consolidati APC nonché negli ambiti sottoposti a IEU, le quote di cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi (DTC) possono essere ridotte fino al 50% qualora sia dimostrata l'impossibilità al loro reperimento, provvedendo alla monetizzazione della quota mancante. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
  - d) Si può inoltre acconsentire alla monetizzazione qualora:
    - le aree destinate a parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento o a attrezzature e spazi collettivi, non siano oggettivamente reperibili o realizzabili per motivi planimetrici e/o orografici, o di distanza del lotto dalla viabilità pubblica;

- per impossibilità alla realizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento o a attrezzature e spazi collettivi in conseguenza di pareri di Enti esterni al Comune.
  - e) Per interventi da effettuarsi all'interno dei Centri Storici si acconsente comunque alla monetizzazione;
  - f) Per interventi per i quali l'esiguità delle opere da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali, e quindi per interventi che comportano la cessione di aree da destinare a parcheggio pubblico (DTU/DTC) inferiore ad un posto auto e/o la cessione di aree da destinare a attrezzature e spazi collettivi (DTC di cui all'art. 3.1, comma 3, eccetto lett. h) inferiore a mq 50.
  - g) Nel caso di trasformazioni che contribuiscono alla realizzazione di politiche abitative di rilievo pubblico di cui all'art. 5.4 del PSC, la monetizzazione è possibile solo per gli interventi che comportano cessioni inferiori a 4 alloggi.
3. La monetizzazione è ammessa, nei limiti di cui al comma 2 che precede, nel solo caso di interventi di trasformazione non soggetti a POC.
- Le modalità di corresponsione delle somme dovute in caso di monetizzazione sono le medesime previste per gli oneri di urbanizzazione.
- I criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (DTU e/o DTC) non cedute e delle conseguenti opere di urbanizzazione non realizzate, vengono determinati dal Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale, mentre i valori sono determinati dalla Giunta Comunale.
- La monetizzazione non è di norma ammessa negli interventi programmati dal POC, fatto salvo casi particolari specificatamente previsti e motivati dal POC stesso.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio di vicinato (uso C1) è ammessa la monetizzazione nei soli seguenti casi:
- a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo, qualora consentito, del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art.8 della L.R. 5 luglio 1999, n.14 e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e gli interventi di recupero di edifici preesistenti.
5. Le risorse finanziarie acquisite dal Comune attraverso la monetizzazione dovranno essere destinate ad interventi riguardanti prioritariamente la manutenzione, il miglioramento e la rifunzionalizzazione dei servizi pubblici già esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità, ai sensi dell'art.A-26, comma 9, della L.R. n.20/2000 e s.m.i..

### **Art.3.6 - Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:
  - parcheggi pubblici
  - parcheggi pertinenziali
  - parcheggi privati non pertinenziali.
2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti, soggetti a limitazioni d'orario o a pagamento.

3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati. Nel caso delle funzioni di servizio (S) realizzate e gestite da soggetti pubblici o di rilievo pubblico, il Comune può consentire che i parcheggi pubblici prescritti restino in proprietà al soggetto realizzatore.
4. I parcheggi pubblici possono costituire sia infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (DTU) sia attrezzature e spazi collettivi (DTC).
5. I parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (DTU) debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta al servizio delle funzioni esistenti e previste. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica da cui dipendono. Il RUE determina, in relazione ai diversi usi, la quantità minima di parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (DTU) prescritta (art.3.3 che precede).
6. I parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento (DTC) debbono soddisfare le esigenze di sosta determinate dalla compresenza di funzioni di forte richiamo o dal ruolo svolto dalle aree centrali urbane. Il POC e il RUE determinano, nel rispetto delle disposizioni del PSC, la quantità di parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento (DTC) negli ambiti da essi disciplinati.
7. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte per ciascun uso, essi non possono essere considerati, ai fini urbanistici, come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
8. I parcheggi pertinenziali sono normalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o diversa unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata all'unità immobiliare di cui sono pertinenza con un percorso pedonale privo di barriere architettoniche.
9. I parcheggi pertinenziali sono di norma riservati ossia sono parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
10. In alcuni casi le norme degli strumenti urbanistici possono stabilire che una quota dei parcheggi pertinenziali sia di uso comune, ossia sia destinata a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo disposizioni urbanistiche contrarie, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge.
11. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
  - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;

- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività economica privata consistente nell'offerta di parcheggio.
12. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali la superficie corrispondente agli spazi di disimpegno, manovra, aiuole, marciapiedi, ecc., non viene computata ai fini del raggiungimento dello standard richiesto dal RUE per i diversi usi. Qualora l'applicazione dello standard determini un numero frazionario di posti auto, secondo la superficie definita al successivo comma 13, questo andrà arrotondato in eccesso all'unità più vicina.
13. Nei parcheggi le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5x5. L'esecuzione di parcheggi dovrà comportare la realizzazione delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi da essa esaminati) i parcheggi pubblici devono essere realizzati a pettine; nei parcheggi non disposti a pettine i posti auto all'estremità di una strada o corsia a fondo cieco non devono essere inferiori a m 3x5 e comunque devono garantire adeguata area di manovra.
14. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso, interrate o fuori terra, anche multi piano. Qualora occorra realizzare parcheggi pertinenziali di uso comune accorpati per una capienza di oltre 100 posti auto, dovrà essere valutata l'opportunità che siano realizzati in soluzione pluripiano al fine di ridurre l'estensione della superficie impermeabilizzata.
15. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono rispettare i seguenti standard:
- gli spazi di sosta dovranno essere separati, a mezzo di apposite cordonature, dalla viabilità, con la quale comunicheranno tramite specifici accessi; potranno essere realizzati in continuità con la sede stradale solo nelle strade di distribuzione interna secondo le disposizioni dell'eventuale Regolamento viario del PUM;
  - di norma deve essere realizzata una superficie a verde d'arredo in misura di 15 mq/100 mq nella quale devono essere impiantati almeno 2 alberi, avente ciascuno una superficie permeabile di insediamento non inferiore a mq 3;
  - devono essere realizzati marciapiedi al contorno connessi con i percorsi di mobilità pedonale;
  - in ciascun parcheggio di capienza superiore a 8 posti auto devono essere realizzati spazi specificamente attrezzati per la sosta di biciclette nella misura minima di un posto bici ogni tre posti auto.
16. 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.
17. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto dello standard sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 12,5 la superficie in mq prescritta come standard.
18. I parcheggi pertinenziali di uso riservato devono essere costituiti per quota parte, secondo le specifiche disposizioni degli usi del RUE, da spazi coperti, di preferenza realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di un tappeto erboso con cespugli.

19. Le autorimesse per parcheggi possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.
20. Negli interventi edilizi trasformativi o che comunque comportino un aumento o variazione di Carico Urbanistico (CU) devono essere realizzati parcheggi pubblici e pertinenziali secondo le quantità prescritte per i diversi usi con le seguenti precisazioni:
- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio sono equiparati ai fini del reperimento dello standard all'intervento di Nuova Costruzione (NC);
  - b) negli interventi di ampliamento le quantità di parcheggi prescritte si intendono riferite alla Superficie Utile SU aggiuntiva (o alla Superficie di Vendita SV aggiuntiva) e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti anche per l'ampliamento previsto;
  - c) negli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati congiuntamente ad interventi di ampliamento o cambio d'uso con aumento del carico urbanistico di immobili unitari lo standard da assumere è quello degli interventi trasformativi;
  - d) qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti più unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
21. Nel caso di variazione del Carico Urbanistico (CU), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi nella misura minima prescritta; ma è subordinato alla realizzazione della quota di parcheggi dovuta in funzione dell'incremento di CU, ovvero la corresponsione della relativa monetizzazione, nei casi e con le modalità previsti dal precedente art.3.5.

## **CAPO I – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (DTU)**

### **Art.4.1 - Requisiti minimi di dotazioni infrastrutturali per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Condizione necessaria alla realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è che l'area di intervento sia adeguatamente servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (DTU), come definite dal precedente art.3.1.
- In particolare gli insediamenti nel territorio urbanizzato devono disporre di:
- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
  - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.
2. Qualora tali opere non esistano, o esistano solo in parte, o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno

dell'attuatore all'esecuzione o adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
  - strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
  - collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'ARPA conformemente alla normativa vigente in materia.

#### **Art.4.2 - Viabilità pubblica**

1. Il RUE individua le strade pubbliche esistenti nel territorio urbanizzato e negli ambiti specializzati per attività produttive, nonché la principale viabilità pubblica in territorio rurale.
2. Le caratteristiche geometriche e prestazionali delle strade urbane, nonché la loro disciplina d'uso, sono disciplinate dalle presenti norme o dalle normative tecniche vigenti.
3. I criteri per assicurare prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale alle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA sono definiti al successivo art.6.3.

#### **Art.4.3 - Viabilità urbana privata**

1. L'esecuzione, la manutenzione e le caratteristiche delle strade private sono disciplinate dal successivo art.13.25 di cui alla Parte Seconda – Titolo II delle presenti norme.

#### **Art.4.4 - Impianti esistenti per la distribuzione di carburanti**

1. Gli interventi relativi agli impianti e alle attrezzature per la distribuzione del carburante sono regolati dalla L.R. n.33/1994, dal D.Lgs. n.32/1998 e dalle "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" approvate con D.C.R. n.1399 del 29/02/2000 e s.m.i.
2. Si osservano inoltre le disposizioni relative all'uso C8.

#### **Art.4.5 - Rete pedonale e ciclabile**

1. Il RUE individua i principali percorsi ciclo-pedonali esistenti e programmati nel territorio comunale, nonché i percorsi ciclabili di valenza territoriale individuati dal PTCP.
2. A meno di diverse specifiche disposizioni in merito alle prestazioni delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile, nella realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili si osservano le seguenti disposizioni:
  - la sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50;
  - la larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1 solo in corrispondenza di punti singoli condizionati da edifici o situazioni ambientali

- preesistenti, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.);
- in caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la larghezza minima di m 1,50;
  - i percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata;
  - negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità piano-altimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale;
  - le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono essere tali da offrire una superficie continua e non sdruciolevole;
  - le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m;
  - le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate;
  - nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità piano-altimetrica delle superfici, si dovranno disporre le opportune segnalazioni, assicurando una adeguata intervisibilità tra il veicolo in manovra e la pista ciclabile.

## **CAPO II – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (DTC)**

### **Art.5.1 - Requisiti minimi di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi**

1. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti (DTC), come definite dal precedente art. 3.1, sono individuate graficamente nelle Tavole 1 del RUE; tali aree, assieme a quelle a ciò destinate e individuate nel POC e nei Piani Attuativi, nonché quelle che saranno cedute al Comune in applicazione alle presenti norme, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento. Gli obiettivi minimi di dotazioni complessive di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono fissati dal PSC, ai sensi dell'art.A-24 della L.R. n.20/2000.

Queste aree, ad eccezione di quelle per il culto e nei limiti di quanto stabilito al comma 4 dell'articolo successivo, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia la realizzazione e/o la gestione delle attrezzature previste può essere affidata a soggetti diversi dall'Amministrazione comunale ed è regolata da un'apposita convenzione, eventualmente accompagnata da concessioni di diritto di superficie, con le quali sia comunque assicurata la possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

### **Art.5.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente articolato, nelle aree per attrezzature e spazi collettivi sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio. Gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto degli usi sotto indicati,

dovranno tendere al contenimento delle densità edilizie e delle altezze entro i parametri specificati alla tabella seguente; è inoltre richiesto il raggiungimento di una dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali in funzione di ciascun uso, come indicata dalle norme del Capo VI, Titolo I, Parte Seconda.

TAB.5a - Aree per attrezzature e spazi collettivi

TIPOLOGIA DI ATTREZZATURA	USI	H max [m]*	UF [mq/mq]
Attrezzature per l'istruzione	S2	9	0,5
Attrezzature di interesse comune	S1, S3, S4, S5, S6, S8, S11	9	0,5
Attrezzature sportive	S7, S13, S14	9	0,25
Verde pubblico	S7, S13, S14	6	0,02
Parcheggi pubblici	S15	-	-

\*Sono fatte comunque salve le maggiori altezze necessarie previste da specifiche esigenze o normative.

Le attrezzature di interesse comune comprendono quelle destinate a:

- l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari (S3);
  - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile (S1, S8);
  - le attività culturali, associative e politiche (S4, S6);
  - il culto (S5);
  - i servizi cimiteriali (S11).
2. I progetti edilizi pubblici relativi a interventi su attrezzature esistenti che non rispettino gli usi e i parametri esposti in tabella possono essere approvati solo previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica di osservarli, di reperire aree alternative idonee e previa evidenziazione delle modalità di soddisfazione, anche in aree attrezzate esterne, dell'eventuale incremento della domanda di sosta che presumibilmente potrà essere generata dall'intervento edilizio, nel caso di superamento del parametro UF.
  3. La tipologia delle attrezzature individuata dal RUE per ciascuna zona può essere modificata con la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del relativo progetto edilizio, purché sia preventivamente verificato il rispetto degli obiettivi di dotazione funzionale complessivamente richiesti dal PSC. La suddetta delibera dà atto della verifica positiva effettuata.
  4. Le aree di cui al presente articolo, individuate sulla cartografia del RUE, non appartenenti al demanio comunale, ma gestite da Enti e/o soggetti privati per finalità di uso pubblico, mantengono tale finalità, non essendo comunque preordinate all'acquisizione tramite esproprio da parte del Comune.

### **Art.5.3 - Aree per attrezzature sportive-ricreative speciali (golf)**

1. Nelle aree per attrezzature sportive-ricreative speciali (golf) sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio. Gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto degli usi sotto indicati, dovranno tendere al contenimento delle densità edilizie e delle altezze entro i parametri specificati alla tabella seguente; è inoltre richiesto il raggiungimento di una dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali in funzione di ciascun uso, come indicata dalle norme del Capo VI, Titolo I, Parte Seconda.

TAB.5c - Aree per attrezzature sportivo-ricreative speciali

TIPOLOGIA DI ATTREZZATURA	USI	SU max.
Aree per attrezzature sportivo-ricreative speciali (golf)	S7	2.000 mq*

\*Oltre agli impianti scoperti necessari per il funzionamento dei servizi.

#### Art.5.4 - Aree per attrezzature tecniche

1. Nelle aree per attrezzature tecniche sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio. Gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto degli usi sotto indicati, dovranno tendere al raggiungimento di una dotazione di parcheggi pertinenziali e al mantenimento di densità edilizie rappresentati dai seguenti parametri:

TAB.5b - Aree per attrezzature tecniche

TIPOLOGIA DI ATTREZZATURA	USI	UF [mq/mq]
Sedi per la gestione dei servizi tecnici del Comune e di altri Enti Pubblici	S9	0,60

2. Progetti edilizi che non rispettino i suddetti usi e parametri possono essere approvati solo previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica di osservarli, di reperire aree alternative idonee e previa evidenziazione delle modalità di soddisfazione, anche in aree attrezzate esterne, dell'eventuale incremento della domanda di sosta che presumibilmente potrà essere generata dall'intervento edilizio, nel caso di superamento del parametro UF.

### CAPO III – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (DTE)

#### Art.6.1 - Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde.
2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto nel territorio urbanizzato ed in parchi e giardini privati deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.
3. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola che dovrà puntualmente motivare le scelte di soppressione.
4. Gli interventi edilizi devono, di norma, essere progettati in modo da salvaguardare le alberature preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 30 cm, rilevato a 1 m dal colletto, e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile del Settore ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

5. Fatti salvi gli ambiti nei quali gli strumenti urbanistici prescrivano espressamente la quota minima di Superficie Permeabile in rapporto alla Superficie Fondiaria o Territoriale, negli altri ambiti, in tutti gli interventi edilizi di tipo trasformativo (NC, RE con modifica di sagoma e/o sedime, AM), deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (Sp) pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per funzioni produttive, commerciali o direzionali. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e preferibilmente dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq di Sp, nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della Sp. Nella superficie permeabile sono ricomprese anche quelle occupate da pavimentazioni esterne in materiali naturali e autobloccanti cavi, purché non impermeabilizzate, e quindi con esclusione di conglomerati bituminosi, massetti in cls, pavimentazioni in ceramica e simili, con applicazione dei seguenti coefficienti riduttivi:

Tipo di pavimentazione	rapporto foratura / superficie drenante	coefficiente
ghiaia/stabilizzato		0,90
autobloccanti "tipo grigliato erboso"	>=50%	0,80
autobloccanti "tipo grigliato erboso"	<50%	0,40
autobloccanti pieni		0,10

Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi non di tipo trasformativo definiti all'art. 60, comma 2 delle presenti norme (interventi di recupero edilizio di tipo manutentivo, conservativo ed adeguativo ed altri interventi). Per tali interventi è in ogni caso prescritto il mantenimento della superficie permeabile esistente qualora la stessa risulti inferiore ai valori minimi stabiliti al primo alinea del presente comma.

6. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, RE con modifica di sagoma e/o sedime, AM, è prescritta, a carico dei soggetti attuatori, la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, prioritariamente per mitigare possibili impatti verso ricettori sensibili (aree per attrezzature e spazi collettivi, funzioni abitative, ecc.) e quindi per un miglior inserimento paesaggistico in territorio rurale.

Oltre alla attuazione delle quinte alberate di cui sopra è prescritta la manutenzione e la eventuale integrazione delle essenze piantumate; a tal fine è prescritta la stipula di specifica fideiussione a garanzia della corretta manutenzione degli elementi arborei costituenti la quinta stessa, di durata non inferiore a cinque anni, al fine di garantire il corretto attecchimento delle essenze arboree.

7. Nelle zone agricole, negli interventi di NC, RE con modifica di sagoma e/o sedime, AM, di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive.

#### **Art.6.2 - Requisiti delle essenze arboree**

1. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali autoctone o naturalizzate.

2. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 3 e un diametro, misurato a m 1 da terra, non inferiore a cm 6.
3. Ulteriori specifiche a tali criteri potranno essere definiti con apposito Regolamento Comunale del Verde.

**Art.6.3 - Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA**

1. Le prestazioni delle infrastrutture stradali all'interno del territorio urbanizzato sono stabilite dalle presenti norme o dalle normative tecniche vigenti.
2. Le prestazioni delle infrastrutture stradali previste all'interno degli ambiti soggetti a PUA, la cui realizzazione è posta a carico dei soggetti attuatori dei medesimi interventi, sono determinate dal POC assumendo a riferimento il D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" (G.U. 04/01/2002 e s.m.i.).
3. Le nuove infrastrutture stradali che saranno previste all'interno degli ambiti soggetti a PUA devono rispettare i seguenti standard minimi di qualità urbana ed ecologico ambientale:
  - la strada di distribuzione principale dovrà essere fiancheggiata per almeno uno dei suoi lati da una fascia minima di m 3 organizzata a verde pubblico con impianti arborei e/o arbustivi e provvista di impianto automatico di irrigazione; a meno di specifici impedimenti da documentare, il verde pubblico dovrà essere distribuito sui due lati con fasce di ampiezza minima non inferiore a m 1,50;
  - nelle strade di distribuzione interna dovrà essere realizzato su almeno un lato un impianto di verde arboreo o arbustivo con area di sedime non inferiore a m 1,50 di ampiezza provvista di impianto automatico di irrigazione;
  - all'interno di ambiti residenziali la viabilità di distribuzione interna dovrà essere organizzata e attrezzata in funzione di obiettivi di moderazione del traffico propri di zona 30, secondo le specifiche delle presenti norme o delle normative tecniche vigenti.
4. In ogni caso le nuove strade di urbanizzazione devono essere provviste di illuminazione, canalizzazione delle reti tecnologiche ed energetiche, dei marciapiedi, su entrambi i lati.
5. In casi particolari, ove lo esiga la accidentata morfologia del terreno e le caratteristiche dell'insediamento lo consentano (ad es. in ambito non residenziale), i marciapiedi possono essere previsti su un solo lato stradale qualora sull'altro non si aprano accessi pedonali ai lotti.

**Art.6.4 - Realizzazione di elementi di dotazione ecologica negli interventi edilizi nel territorio rurale**

1. L'attuazione di ogni intervento autorizzato con permesso di costruire comportante significativo incremento della superficie coperta in territorio rurale è soggetta alla contestuale realizzazione di elementi di dotazione ecologica. A tal fine il progetto di intervento edilizio deve contenere un apposito elaborato che descriva la misura, l'ubicazione, la tipologia, i tempi di realizzazione di tali elementi di dotazione ecologica; è consentito quale misura compensativa procedere alla monetizzazione.  
Per significativo incremento si intende, ai fini dell'applicazione del presente comma, la realizzazione di interventi edilizi che determinino nuova superficie coperta in misura superiore a mq 500.
2. Lo standard degli elementi di dotazione ecologica è definito dal precedente art.3.1.

3. Gli elementi di dotazione ecologica di cui al comma 1 non sono richiesti alle aziende agricole operanti conversioni a biologico o nel caso di interventi per opere pubbliche.
4. Le superfici fondiarie interessate dagli interventi di dotazione ecologica sono vincolate a tale destinazione a tempo indeterminato; il Comune può autorizzare la realizzazione di parte o tutte le dotazioni ecologiche su aree di proprietà pubblica o di altre proprietà che le rendano disponibili, assoggettandole al vincolo di mantenimento della funzione ecologica ambientale.



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

### **CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

#### **Art.7.1 - Disposizioni generali**

1. Le disposizioni del presente Capo I disciplinano gli interventi effettuabili nel Centro Storico del capoluogo, nei Nuclei rurali di antico insediamento, nonché sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di valore storico architettonico – beni culturali o di valore storico culturale e testimoniale.
2. Costituiscono il Centro Storico del capoluogo ed i Nuclei rurali di antico insediamento i tessuti di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione.  
Gli elementi sottoposti a tutela sono i seguenti: il patrimonio edilizio, la rete viaria, gli spazi inedificati e gli altri manufatti storici.
3. Gli elementi appartenenti al sistema insediativo storico, identificati nella Carta dei Vincoli 3 di PSC 'Tutela degli elementi di interesse storico e archeologico', sono ripresi nelle Tavole 1 di RUE.
4. La loro individuazione all'interno della Carta dei Vincoli del PSC è da assimilarsi a tutti gli effetti a vincolo di tutela del patrimonio storico, ai sensi dell'art. 10.4 della L.R. n. 31/2002, la cui tutela compete alla stessa Amministrazione Comunale.
5. Gli interventi assoggettati ad attuazione edilizia diretta che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici quando sono progettati su immobili appartenenti al sistema insediativo storico devono essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

#### **Art.7.2 - Categorie di tutela, finalità e modalità di intervento**

1. Per il patrimonio edilizio appartenente al Sistema insediativo storico si perseguono prioritariamente finalità di recupero e consolidamento attraverso interventi manutentivi e conservativi.
2. Per gli edifici di valore storico architettonico – beni culturali, per quelli di valore storico culturale e testimoniale, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel Centro Storico, viene determinato il grado di tutela sulla base del censimento effettuato.
3. La disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla categoria di tutela assegnata alla unità edilizia (o eventuale porzione unitaria) attraverso la cartografia e le norme di RUE.
4. Per ciascuna categoria di tutela sono stabiliti i tipi di intervento edilizio ammessi sulle unità edilizie, nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui agli articoli seguenti.
5. Per gli edifici appartenenti ai Nuclei rurali di antico insediamento privi di valore storico architettonico o storico culturale e testimoniale sono definite alla Sezione II del presente Capo le norme generali di intervento finalizzate alla manutenzione ed al recupero funzionale del patrimonio edilizio.
6. Per specifiche situazioni di indeterminazione urbanistica e compositiva sono prescritti interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, ecc., attraverso opportuna individuazione cartografica e relativo disposto normativo.

**Art.7.2.1 - Categoria 1 - Restauro scientifico (RS)**

1. Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.  
Gli interventi sulle unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Per tutti gli interventi relativi a cambiamenti dello stato fisico che eccedono la manutenzione ordinaria (MO), il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione, o all'unità minima di intervento per gli edifici ricadenti nel Centro Storico.
3. All'interno di tale categoria sono comprese anche ville o palazzi storici con aree verdi di pertinenza a parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale.  
Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.
4. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, RS e CD.
5. Interventi di Ripristino tipologico (RT) sono ammessi esclusivamente per le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
6. Le definizioni dei tipi di intervento edilizio sono riportate nello specifico allegato alla L.R. 15/2013.

**Art.7.2.2 - Categoria 2 - Restauro e risanamento conservativo (RC)**

1. Riguarda le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici o artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.
2. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS, RS, RC, CD, nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.
3. Per le unità edilizie che, pur presentando elementi o parti ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria, sono caratterizzate da parti ormai prive di interesse storico culturale e testimoniale, è ammesso l'intervento di Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RV).
4. Interventi di Ripristino tipologico (RT) sono ammessi esclusivamente per le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

5. Le definizioni dei tipi di intervento edilizio sono riportate nello specifico allegato alla LR 15/2013.
6. Per gli interventi edilizi di RC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, o all'unità minima di intervento per gli edifici ricadenti nel Centro Storico.

#### **Art.7.2.3 - Categoria 3 - Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. Riguarda le unità edilizie che, pur non presentando caratteristiche di pregio, sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico; comprende inoltre unità edilizie di costruzione moderna, da consolidare nel loro rapporto con il contesto.
2. L'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera unità edilizia, o all'unità minima di intervento per gli edifici ricadenti nel Centro Storico. Nel caso di ristrutturazione estesa all'intera unità edilizia deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture.
3. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS, RS, RC, RE, CD, D.
4. Le definizioni dei tipi di intervento edilizio sono riportate nello specifico allegato alla LR 15/2013.

#### **Art.7.2.4 - Categoria 4 - Demolizione senza ricostruzione (D)**

1. Riguarda gli elementi aggiunti deturpanti e le superfetazioni storicamente non significative individuabili nel corpo delle unità edilizie.
2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano inoltre le unità edilizie interni ai lotti di pertinenza dell'edificio principale che risultano essere incompatibili con l'organizzazione delle aree storicamente scoperte su cui insistono ed altresì con la struttura dell'insediamento storico (depositi, rustici, ecc.).  
La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza delle singole unità edilizie e/o delle aree destinate a verde pubblico.
3. Le definizioni dei tipi di intervento edilizio sono riportate nello specifico allegato alla LR 15/2013.

#### **Art.7.2.5 - Categoria 5 - Recupero e risanamento delle aree libere (RR)**

1. Riguarda le aree e gli spazi liberi del Centro storico di pertinenza delle unità edilizie che presentano particolare pregio (parchi, giardini, orti, incolti ecc.).
2. Il tipo di intervento RR si configura pertanto come una disposizione di dettaglio rispetto alla definizione contenuta nello specifico allegato alla LR 15/2013; esso prevede:
  - il restauro, il ripristino, l'integrazione, la nuova costruzione dei manufatti architettonici e decorativi (muri di confine e relativi cancelli di accesso, pavimentazioni, sedute, fontane, ecc.) con uso di materiali e tecniche tradizionali;
  - la riorganizzazione formale e funzionale degli spazi liberi con ripresa dei caratteri compositivi tradizionali;
  - la salvaguardia delle piantumazione esistenti e l'integrazione delle aree a verde con essenze di tipo autoctono o naturalizzate;
  - l'eliminazione di opere incongrue esistenti.

## **Sezione I - Disciplina del Centro Storico**

### **Art.7.3 - Ambito del Centro Storico**

1. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:
  - dalla Tav.2 del RUE in scala 1:1.000;
  - dalla presente Sezione I delle Norme di RUE, integrata dalle restanti norme contenute nel Capo I – Sistema insediativo storico.
2. Nell'ambito del Centro Storico:
  - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - b) non è ammesso l'aumento dei volumi preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici;
  - c) sono ammesse modificazioni alle destinazioni d'uso in atto solo se non comportano significative alterazioni dei caratteri che conformano l'insediamento storico; a tal fine nell'art.7.5 seguente sono specificati i tipi d'uso consentiti.
3. Nel centro storico assume specifica rilevanza, ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi.

### **Art.7.4 - Unità di intervento e modalità di attuazione**

#### **Art.7.4.1 - Unità minime di intervento**

1. Per ogni unità edilizia ricompresa nel Centro Storico è individuata la categoria di tutela e, conseguentemente, i tipi di intervento edilizio ammessi.

Il Centro Storico del capoluogo è inoltre suddiviso in unità minime di intervento la cui individuazione grafica è effettuata nella Tavola 2 del RUE alla scala 1:1000.
2. Le unità minime di intervento possono comprendere una o più unità edilizie e possono quindi coesistere all'interno delle stesse una o più categorie di intervento.
3. Il rispetto del perimetro dell'unità minima di intervento è richiesto per interventi relativi a cambiamenti dello stato fisico eccedenti la manutenzione straordinaria (MS) su unità edilizie o parti di unità edilizie nel rispetto delle norme di cui all'art.7.4.2 seguente.
4. Interventi edilizi non eccedenti la manutenzione straordinaria (MS) possono essere attuati liberamente, nel rispetto della categoria di tutela consentita, senza obbligo di presentazione di un progetto unitario esteso all'intera dell'unità minima di intervento.
5. La perimetrazione delle unità minime può essere modificata, a seguito di specifica e motivata richiesta da parte delle proprietà, con delibera di Consiglio Comunale per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto, senza che tali modificazioni costituiscano variante alla cartografia di RUE.
6. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.

**Art.7.4.2 - Modalità di attuazione degli interventi**

1. La disciplina edilizia degli interventi sulle unità edilizie appartenenti all'ambito del Centro Storico è definita in relazione alla classificazione in categorie di tutela operata nella tavola 2 del RUE in scala 1:1.000, secondo le specifiche disposizioni delle presenti norme.

Le categorie di tutela individuate sono le seguenti:

- 1 - Restauro scientifico (RS)
- 2 - Restauro e risanamento conservativo (RC)
- 3 - Ristrutturazione edilizia (RE)
- 4 - Demolizione senza ricostruzione (D)
- 5 - Recupero e risanamento delle aree libere (RR).

2. Per il rilascio di titoli abilitativi inerenti ad interventi edilizi relativi a cambiamenti dello stato fisico eccedenti la manutenzione straordinaria (MS) su unità edilizie o parti di unità edilizie è richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera unità minima di intervento.

3. In attuazione degli obiettivi del PSC in merito alla tutela del patrimonio culturale, che deve essere perseguita in ogni azione di manutenzione, riqualificazione, riuso, trasformazione urbanistica ed edilizia, detto progetto unitario per l'intera unità minima di intervento deve prevedere tassativamente:

- l'esecuzione di opere di manutenzione sui fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici;
- la demolizione delle superfetazioni cartografate nella Tavola 2 di RUE o individuate in sede di elaborazione del progetto, in quanto di proprietà del richiedente alla data di adozione del presente RUE;
- il risanamento delle parti comuni e delle aree libere;
- il recupero degli elementi di valore ambientale.

4. Il progetto unitario di intervento viene sottoposto al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio che valuta il rispetto delle prescrizioni di riqualificazione e riuso di cui al comma 3 che precede.

5. Possono essere attuati liberamente, senza applicazione del perimetro dell'unità minima di intervento, anche se riferiti a parti di unità edilizia, i seguenti tipi di intervento che non eccedono la manutenzione straordinaria (MS):

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- demolizione senza ricostruzione
- cambio d'uso.

Tali interventi sono sempre consentiti, nel rispetto delle categoria di tutela ammessa, con le specifiche di cui al presente Titolo.

6. Per interventi che comportino incremento di carico urbanistico valgono le disposizioni inerenti alle dotazioni per l'urbanizzazione contenute negli articoli di cui al precedente Titolo III delle presenti norme di RUE.

7. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare costruzioni in contrasto con il RUE e pertanto devono essere demolite.

8. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

9. Qualora nel corso di interventi si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate, nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo titolo edilizio abilitativo.

10. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello legittimato alla data di adozione del RUE, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato o concesso in data successiva.

#### **Art.7.5 - Destinazioni d'uso**

1. Per quanto attiene agli edifici compresi nel Centro Storico sono ammessi i seguenti tipi d'uso: funzioni abitative R, funzioni commerciali C1, C4, C5, funzioni direzionali D, funzioni di servizio S, funzioni ricettive T, gli usi in atto Z1.
2. Il cambio d'uso dalle superfici accessorie alla residenza destinate ad autorimessa verso altri usi è ammesso esclusivamente nel caso in cui sia fatta salva la dotazione minima prevista dalle presenti norme e comunque di un posto auto per ogni alloggio esistente e previsto, da reperirsi all'interno dei fabbricati esistenti.

#### **Art.7.6 - Interventi di Ristrutturazione urbanistica**

1. All'interno del Centro Storico, nella Tavola 2 di RUE in scala 1:1.000, possono essere individuati con specifica perimetrazione gli ambiti edificati sottoposti ad intervento di ristrutturazione urbanistica, volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, al riordino dei frazionamenti catastali ed alla modificazione del disegno dei lotti e degli isolati.
2. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica è richiesto il rispetto dell'unità minima di intervento e si attuano sulla base di un piano urbanistico attuativo (PUA).
3. La potenzialità edificatoria è definita secondo le seguenti modalità e parametri:
  - RU 1 – l'intervento potrà essere attuato direttamente secondo le modalità, prescrizioni e indicazioni dettate dal Consiglio Comunale.
  - RU 2 – vedi scheda ambito ANC1 del PSC
  - RU 3 – SU 450 mq anche trasferibile totalmente o parzialmente in sede di POC nell'ambito AN2, Hm 6,50, attuazione di collegamento pedonale e ciclabile fra via Cortesi e l'ambito AN2. L'edificabilità indicata è subordinata all'adozione degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica tali da ottenere una classificazione energetica almeno di classe A.
4. Per quanto riguarda le unità edilizie comprese negli ambiti di cui al precedente comma 1, fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria.

#### **Art.7.7 - Uso degli spazi pubblici e delle pertinenze**

1. L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti o simili deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.  
Le edicole e i chioschi ammessi nelle strade e negli spazi pubblici sulla base di concessioni di occupazione del suolo, dovranno essere coerenti con il contesto, per forma e materiali, sulla base del giudizio della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio.
2. Nelle aree a verde private è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie; non è ammessa la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari.  
In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, sia

autoctone che naturalizzate. Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa, su parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, la realizzazione di spazi fruibili, purché:

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

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

## **Sezione II - Disciplina dei nuclei rurali**

### **Art.7.8 - Nuclei rurali di antico insediamento**

1. Costituiscono i nuclei rurali di antico insediamento i tessuti di antica formazione di matrice rurale che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi ineditati e dagli altri manufatti storici.
2. Per i nuclei rurali di antico insediamento il RUE si pone finalità di recupero e valorizzazione dei siti attraverso interventi manutentivi e conservativi del patrimonio edilizio esistente; sono consentiti limitati interventi trasformativi nei limiti e per i casi specificati all'art.7.8.1 che segue.
3. I progetti di intervento devono concorrere al recupero ambientale e funzionale dei siti e devono rappresentare gli interventi più opportuni alla risoluzione delle problematiche dell'intera unità edilizia con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali esistenti, alla soluzione di eventuali deficit di dotazione di servizi accessori o autorimesse, di organizzazione razionale di spazi aperti comuni.
4. I nuclei rurali di antico insediamento sono individuati nelle Tav.1 del RUE in scala 1:5000 e dettagliati negli estratti cartografici in scala 1:2000 contenuti nelle specifiche schede; in tali elaborati sono identificati:
  - gli edifici di valore storico architettonico – beni culturali, di cui al successivo art.7.9;
  - gli edifici di valore storico culturale e testimoniale, di cui al successivo art.7.10;
  - gli edifici privi di valore storico architettonico e privi di valore storico culturale e testimoniale ma che, in ragione della loro ubicazione, costituiscono parte integrante del nucleo rurale;
  - le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi;
  - le aree comuni inedificabili soggette a pubblico passaggio, nelle quali è vietata l'occupazione degli spazi con strutture fisse o amovibili, l'innalzamento di muri o recinzioni o altra opera edilizia, al fine di mantenere le connessioni pedonali e carrabili esistenti;
  - gli elementi architettonici da conservare (cappelle, piloni votivi, edicole, pozzi, fontane, ecc.).

#### **Art.7.8.1 - Modalità di attuazione degli interventi**

1. Per gli edifici non assoggettati a vincolo di cui ai successivi art.7.9 e 7.10 e per quelli non rientranti nelle categorie d'intervento previste RS, RC ed RV, nel rispetto degli usi ammessi di cui al successivo art.7.8.2, sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio:
  - manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE), nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi comma 3, 4 e 6;

- ampliamento (AM) al solo fine dell'adeguamento degli alloggi esistenti, all'adozione degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica tali da ottenere una classificazione energetica almeno di classe A e/o alla realizzazione di autorimesse, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi comma 2, 3, 4 e 5;
  - demolizione (D) e ricostruzione (RE), nel solo caso di edifici fatiscenti e non recuperabili attraverso interventi manutentivi e conservativi, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi 3, 4 e 7; la ricostruzione è subordinata all'adozione degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica tali da garantire i livelli di risparmio energetico richiesti dalla normativa vigente e possibilmente tendenti ad ottenere una classificazione energetica almeno di classe A;
  - cambio d'uso (CD), nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse definite al successivo art.7.8.2.
2. L'intervento di ampliamento (AM) viene ammesso al solo fine dell'adeguamento degli alloggi esistenti alla data di adozione del PSC sino al raggiungimento di 125 mq di SU (comprensiva dell'esistente) per unità immobiliare adibita a funzione abitativa, in assenza di volumi recuperabili nell'unità edilizia con riferimento alla stessa data.
3. Per interventi che comportino incremento di carico urbanistico valgono le disposizioni inerenti le dotazioni per l'urbanizzazione contenute negli articoli di cui al Titolo III, Prima Parte, delle presenti norme di RUE.
4. Prescrizioni morfologiche:
- in tutti i tipi di intervento è richiesto il mantenimento dell'allineamento orizzontale e verticale dei fronti edilizi principali, quali elemento di definizione del tessuto storico dei nuclei;
  - negli interventi trasformativi è ammesso incrementare fino al 10% l'altezza massima dell'edificio rispetto a quella preesistente, purché non oltre 8 m: è comunque ammessa la realizzazione di un cordolo di irrigidimento, se non già presente, di altezza non superiore a m. 0,30; l'altezza massima dell'edificio non dovrà essere in ogni caso superiore a quella degli eventuali fabbricati circostanti soggetti a vincolo di cui ai successivi artt.7.9 e 7.10 ed alle categorie d'intervento RS, RC ed RV.
5. L'intervento di nuova costruzione (NC) viene ammesso al solo fine di dotare le unità abitative esistenti alla data di adozione del presente RUE di autorimesse, in assenza di volumi recuperabili nell'unità edilizia alla data di adozione del PSC.
- La dotazione di autorimesse potrà essere ricavata mediante intervento di nuova costruzione per massimo 30 mq per ogni alloggio e per un'altezza interna del fabbricato non superiore a 2,50 m.
- Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente comma si stabiliscono le seguenti precisazioni:
- le autorimesse dovranno essere realizzate interrato;
  - per la verifica della possibilità di realizzazione di cui sopra devono essere presi in esame edifici, annessi colonici e edifici di servizio in proprietà alla data di adozione del presente RUE ossia, alienazioni di detti immobili successivamente a detta data non permettono le possibilità realizzative di cui alla lettera c).
6. La formazione di nuove unità abitative, con o senza aumento della superficie utile, è consentita a condizione che sia riservata a ciascuna nuova unità abitativa una SU media non inferiore a 70 mq ed almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare adibita a funzione abitativa.
7. L'intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'allegato alla LR 15/2013 (demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime) viene ammesso nel solo caso di edifici

fatiscenti e non recuperabili attraverso interventi manutentivi e conservativi; gli interventi sono assentibili mediante Piano di Recupero esteso a tutti gli immobili in proprietà all'interno del nucleo e in disponibilità del richiedente alla data di adozione del presente RUE e dovrà prioritariamente illustrare e dettagliare l'inserimento dei nuovi volumi all'interno dei caratteri di riconoscibilità del nucleo.

8. Per gli edifici assoggettati a vincolo valgono le specifiche norme di intervento di cui ai successivi artt.7.9 e 7.10.

#### **Art.7.8.2 - Destinazioni d'uso**

1. Per quanto attiene agli edifici compresi nei nuclei rurali di antico insediamento sono ammessi i seguenti tipi d'uso: funzioni abitative R, funzioni commerciali (C1, C4, C5), funzioni direzionali (D1, D2), funzioni di servizio S, funzioni ricettive T, usi in atto Z1, uso Z2, uso Z3, uso N5 (limitatamente ai fabbricati esistenti).

L'insediamento di strutture commerciali (uso C1) è ammesso per superfici di vendita SV non superiori a 150 mq.

#### **Art.7.8.3 - Interventi di Ristrutturazione Urbanistica**

1. Il RUE e/o il POC possono individuare, all'interno dei Nuclei rurali di antico insediamento, ambiti di estensione significativa da assoggettare ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica, per i quali si prevedano cioè la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio tramite il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti.
2. Al fine di consentire la razionalizzazione di tessuti esistenti, con particolare riferimento alla qualificazione delle dotazioni pubbliche, tali ambiti devono comprendere quantomeno 4-5 edifici o complessi edilizi.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano mediante Piano di Recupero.
4. Per tali ambiti la potenzialità edificatoria è definita nel rispetto dei parametri seguenti:
  - $UT = 0,35 \text{ mq/mq}$  oppure mantenimento della SU esistente se superiore
  - $H_{max}$  = quella preesistente
  - $Q = 0,35 \text{ mq/mq}$ .
5. Le dotazioni per l'urbanizzazione sono definite in sede di PUA secondo quanto disposto dagli articoli di cui al Titolo III, Prima Parte, delle presenti norme.
6. L'approvazione del PUA è subordinata all'adozione degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica tali da ottenere una classificazione energetica almeno di classe A, con esclusione degli edifici sottoposti ad interventi RS e RC.

### **Sezione III - Edifici di valore storico architettonico e storico culturale e testimoniale**

#### **Art.7.9 - Edifici di valore storico architettonico – beni culturali**

1. Gli edifici di valore storico architettonico sono individuati, unitamente alle loro pertinenze, dal PSC nella Carta dei Vincoli 3 alla scala 1:10000 e recepiti dal RUE nelle Tavole 1 alla scala 1:5000 e sono soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., in quanto risultano tutti riconosciuti come beni culturali.

2. Gli edifici di valore storico architettonico esterni ai Centri Storici sono soggetti a interventi di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo, in rapporto ai caratteri degli edifici o loro parti.
3. Il restauro scientifico si applica alle unità edilizie o loro parti che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici (*Categoria 1*).
4. Il restauro e risanamento conservativo si applica alle restanti parti edilizie che, pur con elementi di interesse architettonico, rivestono prevalente interesse storico tipologico (*Categoria 2*).
5. La determinazione della categoria, fra quelle di cui ai commi 3 o 4 precedenti, per ogni singolo intervento è effettuata su proposta del progettista ed è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio competente.
6. Le richieste di intervento edilizio sugli edifici di cui al primo comma sono subordinate alla presentazione di progetti estesi alle rispettive pertinenze, come individuate nelle Tavole 1 di RUE.
7. I tipi d'uso ammessi negli edifici di valore storico architettonico sono definiti dalle presenti norme di RUE in relazione agli ambiti territoriali in cui essi ricadono.

#### **Art.7.10 - Edifici di valore storico culturale e testimoniale**

1. Gli edifici di valore storico culturale e testimoniale sono individuati dal RUE nelle Tavole 1 alla scala 1:5000; per alcuni di essi è apposto anche uno specifico vincolo sulle rispettive aree di pertinenza.
2. Il tipo di intervento ammette il recupero e riuso del patrimonio interessato prevedendo la conservazione e valorizzazione degli aspetti tipologico-architettonici mediante:
  - a) Il restauro ed il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi, con particolare attenzione al mantenimento delle dimensioni e delle sagome delle aperture esterne e delle eventuali schermature frangisole originarie;
  - b) Il restauro o il ripristino degli ambienti interni, per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;
  - c) Il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
  - d) L'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
  - e) L'utilizzazione del volume comunque racchiuso nelle strutture esistenti e delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati nei limiti di quanto previsto alle presenti norme in rapporto alla definizione della superficie utile. E' fatto divieto di sopraelevare e alterare la copertura originaria ad eccezione degli elementi coibentanti necessari, di aperture e lucernari che comunque non emergano dalla copertura esistente e non alterino i profili altimetrici dell'edificio. E' altresì vietato qualsiasi ampliamento fisico ed è prescritta la eliminazione delle parti incongrue; garantendo comunque la possibilità di realizzare interventi finalizzati alla riduzione del consumo energetico dell'edificio.
  - f) La conservazione ed il potenziamento del verde esistente così come di tutti gli elementi di arredo esterno.
3. In subordine è ammessa la realizzazione di volumi tecnici e di servizio necessari, quando totalmente interrati, e l'allestimento di attrezzature e pertinenze esterne a cielo libero.

4. Le richieste di intervento edilizio sugli edifici di cui al primo comma sono subordinate alla presentazione di progetti estesi alle rispettive pertinenze, qualora sottoposte a vincolo ed identificate nelle Tavole 1 di RUE, e sono comunque sottoposte alla valutazione della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, che potrà eventualmente richiedere l'applicazione di un tipo di intervento diverso, qualora emerga dalla documentazione presentata l'opportunità di una maggiore tutela del valore storico tipologico formale dell'immobile, anche in relazione alla eventuale capacità edificatoria ammessa dalla zonizzazione di RUE.
5. I tipi d'uso ammessi negli edifici di valore storico culturale e testimoniale sono definiti dalle presenti norme di RUE in relazione agli ambiti territoriali in cui essi ricadono.

#### **Art.7.11 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e loro pertinenze**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico culturale e testimoniale, di cui all'art.7.10 precedente, nonché agli edifici di Categoria 2 compresi nel Centro Storico, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente art.7.1.

2. L'inserimento di nuovi elementi può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni; in ogni caso non vi deve essere contrasto fra l'obiettivo del recupero e la valorizzazione delle preesistenze.

Le seguenti norme relative a materiali e tecnologie costruttive sono da considerarsi prescrittive; in caso di proposte tecniche diverse si dovrà ottenere il preventivo parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio.

3. Materiali ed elementi costruttivi

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, nel rispetto degli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

4. Strutture portanti orizzontali

Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma delle strutture portanti orizzontali (solai) qualora risultino di particolare importanza secondo i criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato (ad es. solai a volta e a travetti in legno e pannelle in cotto); per tali strutture meritevoli di tutela ne è prescritta la valorizzazione mediante opportuna conservazione.

Gli interventi di consolidamento, il ripristino e il rifacimento dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).

L'eventuale inserimento di partizioni orizzontali aggiuntive deve risultare chiaramente distinguibile e comunque occorrerà realizzare l'opera con tecnologie compatibili con la struttura originaria (ad es. solai con struttura portante in metallo e piano di calpestio per quanto possibile staccato dalle murature perimetrali).

5. Coperture

Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma dei solai di copertura qualora risultino di particolare importanza secondo i criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato; per tali strutture meritevoli di tutela, se in adeguato stato di conservazione, ne è prescritta la valorizzazione mediante opportuna conservazione.

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

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato o simili.

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

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

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

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

I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.

#### 6. Collegamenti verticali

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere preferibilmente conservati.

L'eventuale inserimento di collegamenti verticali aggiuntivi è ammesso qualora non sia possibile adottare soluzioni distributivo-funzionali alternative e deve risultare chiaramente distinguibile; è comunque prescritto di realizzare l'opera con tecnologie compatibili con la struttura originaria.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario, ossia non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

#### 7. Aperture

Il progetto di intervento deve prevedere la salvaguardia e la realizzazione dei prospetti esistenti, assumendo a riferimento la configurazione architettonico-compositiva delle aperture esistenti, comprese quelle documentate eventualmente chiuse.

La realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio.

Nuove aperture sui prospetti sono ammesse in relazione ad esigenze di illuminazione/aerazione dei locali interni, a condizione che risultino limitate nel numero e nelle dimensioni e siano tali da garantire la riconoscibilità e la leggibilità dei caratteri originali del prospetto (ad es. aperture a taglio verticale).

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

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio.
- è esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata e l'installazione di bow-windows; l'inserimento di strutture leggere quali bussole, pensiline, , è ammesso alle condizioni poste dalla Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio.

Qualora sia ammesso dalle presenti norme, i portici ed i loggiati possono essere chiusi solo ed esclusivamente mediante superfici interamente vetrate, in modo da lasciare inalterata la percezione della struttura originaria del fabbricato.

#### 8. Aperture sul piano di falda

Non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai, ossia aperture complanari al piano di falda, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi fruibili; nel caso di sottotetti non fruibili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.

#### 9. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

E' da preferire di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato.

E' ammessa la soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", con o senza 'sagramatura', con stuccatura a calce laddove ne sia documentata la presenza originaria. E' vietata la soluzione "a faccia a vista" senza criterio di omogeneità "a macchia di leopardo".

Non sono ammesse, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi, nelle pareti, rivestimenti, anche parziali, con pietrame a opus incertum anche del genere usato nelle strutture murarie, con marmi, ceramiche, cotti, ovvero legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

Il colore o i colori da usarsi negli intonaci, dovranno essere sottoposti al parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per gli edifici compresi nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento dovranno essere riferiti alla valutazione complessiva di un tratto di fronte viario sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti il tessuto storico.

Per gli edifici in cui siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le

originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

Le tinteggiature degli edifici di particolare pregio dovranno essere realizzate a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali; sono ammesse tinteggiature a base di silicati nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce.

#### 10. Infissi esterni e vetrine

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

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

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

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro; sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato. Sono ammissibili altri materiali qualora finalizzati alla ricomposizione formale del fronte edilizio operata in sede progettuale, in quanto ritenuti più idonei alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento è consentita nelle facciate secondarie, sulle coperture o previa adeguata mascheratura.

I manufatti in ferro (cancelli, inferriate, ringhiere di pregio) devono essere conservati; negli interventi di restauro, ripristino, integrazione, sostituzione dovranno essere usate tecniche e modelli tradizionali.

#### 11. Pavimentazioni

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate; le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate nonché il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, trachite, porfido grigio o ghiaia.

E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti se non opportunamente conformati.

I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

#### 12. Elementi decorativi

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne, inferriate, ringhiere o altri elementi in ferro. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire preferibilmente con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, testimonianze scritte di interesse documentale.

### 13. Insegne, targhe e apparecchi luminosi

Le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni; in conseguenza le insegne di esercizio non dovranno sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Solo nel caso di insufficiente altezza dell'apertura è ammissibile che l'insegna sia applicata fuori dal vano murario, purché di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente in larghezza la larghezza dell'apertura; in alternativa possono essere installate in area pertinenziale ma ad un'altezza massima dal suolo non superiore a 3 m.

Non sono ammesse insegne di esercizio luminose installate sul prospetto di edifici, fatta eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; sono ammesse le insegne anche a bandiera di richiamo, illuminate ma non luminose.

Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate; in caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

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

Gli apparecchi per l'illuminazione esterna dovranno rispettare le normative vigenti in materia di risparmio energetico e di inquinamento luminoso, e, in caso di collocazione in prossimità di impianti di illuminazione pubblica, dovranno conformarsi alle tipologie esistenti.

### 14. Aree di pertinenza

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo almeno di massima documentato fotograficamente delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti.

Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti; per i soli percorsi carrabili e pedonali è ammessa l'inghiaatura o l'acciottolato.

Contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 15.

### 15. Fabbricati accessori

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

### 16. Manufatti tecnologici

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da armonizzarsi al meglio con l'edificio tutelato.

Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non impattare per quanto possibile i fronti visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici.

Le antenne TV dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per ciascuna unità edilizia.

#### 17. Recinzioni

Attorno agli edifici tutelati non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta non ombreggiante, priva di cordolo di base e tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe, alta al massimo m 1,80.

Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, oppure se incongrue sostituite con siepe viva secondo le modalità sopra descritte.

Sono ammessi elementi verticali solo in muratura, pietra o ferro esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.

#### 18. Elementi architettonici isolati

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

## CAPO II – TERRITORIO URBANIZZATO

### **Art.8.1 - Disciplina urbanistica edilizia negli ambiti urbani consolidati AC**

1. All'interno degli ambiti urbani consolidati AC il RUE specifica, fatte salve le competenze del POC definite dall'art.30 della L.R. n.20/2000 con particolare riferimento all'individuazione delle dotazioni territoriali di progetto, la disciplina urbanistica edilizia attraverso il riconoscimento delle seguenti tipologie di tessuti ed aree:

- Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste ad alta densità AC1 (art.8.2)
- Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste a media densità AC2 (art.8.3)
- Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste a bassa densità AC3 (art.8.4)
- Ambiti urbani per funzioni residenziali a verde privato AC4 (art.8.5)
- Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi prevalentemente in corso di attuazione AC\* (art.8.6).
- Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART (art.8.7)
- Ambiti urbani per prevalenti funzioni residenziali sottoposti a IEU (art.8.8)

### **Art.8.2 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste ad alta densità AC1**

1. Identificazione:

- si tratta di tessuti per funzioni prevalentemente residenziali e per servizi, organizzati in lotti già quasi completamente edificati ad alta densità edilizia.

2. Edificabilità massima:

- UF = 0,45 mq/mq

- Interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente possono dare un incremento della possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF fino al 25%, se vengono contemporaneamente adottati sull'intero edificio interventi di miglioramento dell'efficienza energetica tali da ottenere una classificazione energetica almeno di classe A secondo le disposizioni di cui al precedente art. 2.3.
  - Ai fini del contenimento del carico urbanistico, il numero delle unità immobiliari aggiuntive (ulteriori rispetto a quelle esistenti), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di 2 per ciascuna unità edilizia; nel caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione il numero delle unità immobiliari realizzabili non può comunque superare il massimo di 4 per ciascun lotto o quello preesistente se superiore.
  - È sempre ammessa la realizzazione di una autorimessa in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale di Superficie accessoria non superiore a 30 mq per unità immobiliare esistente alla data di adozione del RUE quando l'unità non sia dotata di autorimessa, ossia quando il numero di autorimesse dell'unità edilizia sia inferiore al numero delle unità immobiliari. L'altezza media del fabbricato dovrà essere pari a 2,50 m.
  - Per interventi di nuova costruzione è prescritto il rispetto della superficie minima di intervento ( $S_m$ ) pari a 700 mq.
3. Usi ammessi:
- Usi appartenenti alla funzione R
  - Usi appartenenti alla funzione S con esclusione dell'uso S11
  - C1, C4, C5
  - D1, D2
  - T1, T2
  - Z1, Z3, Z4.
4. Interventi ammessi:
- tutti i tipi di intervento.
5. Modo di attuazione:
- attuazione edilizia diretta;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessino 3 o più unità edilizie sono subordinati alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed al loro inserimento nel POC.
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
- come disposto dagli articoli di cui al Titolo III, Parte Prima, delle presenti norme di RUE;
  - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
  - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
7. Prescrizioni morfologiche:
- altezza media ( $H_m$ ): 12 m
  - è consentito mantenere l'altezza esistente per interventi manutentivi, conservativi, ampliamento e di cambio d'uso;
  - rapporto di copertura (Q): 45%.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata per più del 60%; è richiesto il mantenimento del rapporto preesistente qualora risulti inferiore a tali soglie massime.
- aree di pertinenza a verde: negli interventi di ristrutturazione edilizia vanno ricercate soluzioni che favoriscano il mantenimento e la valorizzazione delle aree di pertinenza a verde.

### **Art.8.3 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste a media densità AC2**

#### 1. Identificazione:

- si tratta di tessuti per funzioni prevalentemente residenziali e per servizi, organizzati in lotti già quasi completamente edificati a media densità edilizia.

#### 2. Edificabilità massima:

- $UF = 0,35 \text{ mq/mq}$
- Interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente possono dare un incremento della possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF fino al 30%, se vengono contemporaneamente adottati sull'intero edificio interventi di miglioramento dell'efficienza energetica tali da ottenere una classificazione energetica almeno di classe A secondo le disposizioni di cui al precedente art. 2.3.
- Ai fini del contenimento del carico urbanistico, il numero delle unità immobiliari aggiuntive (ulteriori rispetto a quelle esistenti), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di 2 per ciascuna unità edilizia; nel caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione il numero delle unità immobiliari realizzabili non può comunque superare il massimo di 4 per ciascun lotto o quello preesistente se superiore.
- È sempre ammessa la realizzazione di una autorimessa in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale di Superficie accessoria non superiore a 30 mq per unità immobiliare esistente alla data di adozione del RUE quando l'unità non sia dotata di autorimessa, ossia quando il numero di autorimesse dell'unità edilizia sia inferiore al numero delle unità immobiliari. L'altezza media del fabbricato dovrà essere pari a 2,50 m.
- Per interventi di nuova costruzione è prescritto il rispetto della superficie minima di intervento ( $S_m$ ) pari a 700 mq.

#### 3. Usi ammessi:

- Usi appartenenti alla funzione R
- Usi appartenenti alla funzione S con esclusione dell'uso S11
- C1, C4, C5
- D1, D2
- T1, T2
- Z1, Z3, Z4.

#### 4. Interventi ammessi:

- tutti i tipi di intervento.

#### 5. Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessino 3 o più unità edilizie sono subordinati alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed al loro inserimento nel POC.

#### 6. Dotazioni per l'urbanizzazione:

- come disposto dagli articoli di cui al Titolo III, Parte Prima, delle presenti norme di RUE;
  - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
  - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
7. Prescrizioni morfologiche:
- altezza media (Hm): 10 m;
  - è consentito mantenere l'altezza esistente per interventi manutentivi, conservativi, ampliamento e di cambio d'uso;
  - rapporto di copertura (Q): 40%.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata per più del 50%; è richiesto il mantenimento del rapporto preesistente qualora risulti inferiore a tali soglie massime.
  - aree di pertinenza a verde: negli interventi di ristrutturazione edilizia vanno ricercate soluzioni che favoriscano il mantenimento e la valorizzazione delle aree di pertinenza a verde.

#### **Art.8.4 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste a bassa densità AC3**

1. Identificazione:
- si tratta di tessuti per funzioni prevalentemente residenziali e per servizi, organizzati in lotti già edificati o parzialmente edificati con densità edilizia contenuta ed eventuali lotti liberi interclusi.
2. Edificabilità massima:
- $UF = 0,25 \text{ mq/mq}$
  - Interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente possono dare un incremento della possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF fino al 40%, se vengono contemporaneamente adottati sull'intero edificio interventi di miglioramento dell'efficienza energetica tali da ottenere una classificazione energetica almeno di classe A secondo le disposizioni di cui al precedente art. 2.3.
  - Sono comunque ammessi interventi relativi alle SU esistenti alla data di adozione del RUE con incremento massimo di 70 mq di SU.
  - Ai fini del contenimento del carico urbanistico, il numero delle unità immobiliari aggiuntive (ulteriori rispetto a quelle esistenti), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di 2 per ciascuna unità edilizia; nel caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione il numero delle unità immobiliari realizzabili non può comunque superare il massimo di 4 per ciascun lotto o quello preesistente se superiore.
  - È sempre ammessa la realizzazione di una autorimessa in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale di Superficie accessoria non superiore a 30 mq per unità immobiliare esistente alla data di adozione del RUE quando l'unità non sia dotata di autorimessa, ossia quando il numero di autorimesse dell'unità edilizia sia inferiore al numero delle unità immobiliari. L'altezza media del fabbricato dovrà essere pari a 2,50 m.
  - Per interventi di nuova costruzione è prescritto il rispetto della superficie minima di intervento ( $S_m$ ) pari a 700 mq.
3. Usi ammessi:

- Usi appartenenti alla funzione R
  - Usi appartenenti alla funzione S con esclusione dell'uso S11
  - C1, C4, C5
  - D1, D2
  - T1, T2
  - Z1, Z3, Z4.
4. Interventi ammessi:
- tutti i tipi di intervento.
5. Modo di attuazione:
- attuazione edilizia diretta;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessino 3 o più unità edilizie sono subordinati alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed al loro inserimento nel POC.
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
- come disposto dagli articoli di cui al Titolo III, Parte Prima, delle presenti norme di RUE;
  - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
  - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
7. Prescrizioni morfologiche:
- altezza media (Hm): 9 m;
  - è consentito mantenere l'altezza esistente per interventi manutentivi, conservativi, ampliamento e di cambio d'uso;
  - rapporto di copertura (Q): 35%.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata per più del 40%; è richiesto il mantenimento del rapporto preesistente qualora risulti inferiore a tali soglie massime.
  - aree di pertinenza a verde: è richiesto il mantenimento, o la realizzazione nei lotti liberi, delle aree di pertinenza a verde di tipo arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane pubbliche, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione.

#### **Art.8.5 - Ambiti urbani per funzioni residenziali a verde privato AC4**

1. Identificazione:
- si tratta di aree edificate con ampie porzioni destinate a giardino, inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati.
2. Edificabilità massima:
- E' consentito l'incremento del 35% della Superficie Utile esistente alla data di adozione del RUE per un massimo di 80 mq di SU garantendo un minimo di 40 mq di SU; i limiti di superficie minimo e massimo sono aumentati del 50% se vengono contemporaneamente adottati sull'intero edificio interventi di miglioramento dell'efficienza energetica tali da ottenere una classificazione energetica almeno di classe A secondo le disposizioni di cui al precedente art. 2.3.
- Incremento della superficie accessoria di edifici esistenti fino al raggiungimento della quantità massima di Sa realizzabile dalle presenti norme.

- Ai fini del contenimento del carico urbanistico, le unità immobiliari aggiuntive sono sottoposte alle limitazioni dimensionali della seguente tabella:

n. U.I. abitative	S.U. minima
1	Nessun limite
Da 2 a 3	60 mq
Oltre 3	100 mq

- È sempre ammessa la realizzazione di una autorimessa in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale di Superficie accessoria non superiore a 30 mq per unità immobiliare esistente alla data di adozione del RUE quando l'unità non sia dotata di autorimessa, ossia quando il numero di autorimesse dell'unità edilizia sia inferiore al numero delle unità immobiliari. L'altezza media del fabbricato dovrà essere pari a 2,50 m.
3. Usi ammessi:
- Usi appartenenti alla funzione R
  - Usi appartenenti alla funzione S con esclusione dell'uso S11
  - C1, C4, C5
  - D1, D2
  - T1, T2
  - Z1, Z3
4. Interventi ammessi:
- tutti i tipi di intervento.
5. Modo di attuazione:
- attuazione edilizia diretta;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessino 3 o più unità edilizie sono subordinati alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed al loro inserimento nel POC.
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
- come disposto dagli articoli di cui al Titolo III, Parte Prima, delle presenti norme di RUE;
  - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
  - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
7. Prescrizioni morfologiche:
- altezza media (Hm): 9 m;
  - è consentito mantenere l'altezza esistente per interventi manutentivi, conservativi, ampliamento e di cambio d'uso;
  - rapporto di copertura (Q): 30%.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- La superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%; è richiesto il mantenimento del rapporto preesistente qualora risulti inferiore a tale soglia massima.

#### **Art.8.6 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi in corso di attuazione AC\***

1. Identificazione:

- si tratta di aree a prevalente destinazione residenziale interessate da strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato in attuazione del previgente PRG e eseguito od in corso di esecuzione, il cui perimetro è specificatamente identificato nelle tavole 1 di RUE.
2. Edificabilità massima:
    - quella prevista dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
  3. Usi ammessi:
    - quelli previsti dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
  4. Interventi ammessi:
    - quelli previsti dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
  5. Modo di attuazione:
    - attuazione edilizia diretta in esecuzione del piano urbanistico attuativo approvato e vigente
  6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
    - quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
  7. Prescrizioni morfologiche:
    - quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
  8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
    - quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
  9. Varianti al piano urbanistico attuativo possono essere approvate entro i termini di validità del piano stesso; dette varianti possono essere redatte in conformità alle sole norme del previgente PRG che hanno presieduto alla formazione del PUA oggetto di variante, purché entro i termini di approvazione del presente RUE. Successivamente alla sua approvazione, ogni variante al piano urbanistico attuativo dovrà recepire, per quanto di competenza, anche le norme del RUE approvato.
  10. Alla scadenza della convenzione urbanistica in essere, qualora le opere di urbanizzazione risultino terminate, collaudate e fruibili, mantengono la propria validità i contenuti del piano urbanistico attuativo relativi alla edificabilità massima, agli usi ammessi, agli interventi ammessi, come disciplinati dallo stesso PUA. Per quanto attiene al sistema delle dotazioni territoriali devono essere rispettate le disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE; le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme. Gli interventi edilizi presentati dopo la scadenza della convenzione urbanistica in essere sono tenuti alla corresponsione dell'intero contributo di costruzione.
  11. L'ambito ex P.P. 9 del previgente PRG è ritenuto idoneo a fungere da ricettore di diritti edificatori, aggiuntivi rispetto a quelli previsti per l'ambito stesso, attribuiti dal PSC ad ambiti per nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati ANC (con particolare riferimento all'ambito ANC.1) e potrà pertanto esservi attuata quota parte delle corrispondenti potenzialità insediative residenziali, secondo modalità da definirsi tramite specifici accordi con i privati.

**Art.8.7 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC negli ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART**

1. Si tratta di parti di territorio insediate per le quali sono programmati interventi volti alla riqualificazione degli ambiti attraverso interventi di trasformazione funzionale e di nuova urbanizzazione insediativa, destinati a concorrere all'offerta abitativa, commerciale, terziaria ed, in ragione della loro specifica collocazione urbanistica, alla formazione di aree pubbliche destinate a dotazioni territoriali.

2. L'attuazione dei suddetti ambiti avviene mediante inserimento nel POC o in, in specifici casi, mediante IEU fino all'approvazione del primo POC, secondo le modalità attuative disciplinate all'art.6.3 - Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART - delle Norme del PSC ed alle relative Schede Normative d'Ambito.
3. Fino all'avvenuto inserimento degli ambiti, o di loro stralci funzionali, nel POC, sono generalmente ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria (MO) di modificazione morfologica del suolo (MM), di manutenzione straordinaria (MS), di risanamento conservativo (RC), di demolizione (D), nonché modesti interventi trasformativi per adeguamenti igienico sanitari e/o a normative intervenute e/o per la realizzazione di spazi aperti coperti, nei limiti di quanto ammesso dal previgente strumento urbanistico generale, subordinati alla presentazione di impegno formale finalizzato alla esclusione dei contenitori realizzati dal computo dei diritti edificatori del nuovo strumento urbanistico attuativo dell'ambito (POC e PUA).
4. Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria di cui al precedente comma 3 sono comunque ammessi, previa attuazione – per quanto possibile e di competenza – delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica Scheda Normativa d'Ambito (Cfr. Dotazioni territoriali e Prescrizioni urbanistiche edilizie).
5. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti nelle relative Schede Normative d'Ambito di PSC.

#### **Art.8.8 - Ambiti urbani per prevalenti funzioni residenziali sottoposti a IEU**

1. Negli ambiti identificati con specifica perimetrazione e da specifico codice gli interventi sono programmati in relazione a quanto stabilito dallo strumento attuativo "Intervento Edilizio Unitario" (IEU) finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi ed alla realizzazione ed integrazione delle dotazioni territoriali secondo le relative prescrizioni e indicazioni di seguito evidenziate:

- ♦ IEU-01: Sono consentiti interventi di demolizione degli elementi edilizi incongrui, con particolare riferimento alle costruzioni prefabbricate, con applicazione dei seguenti parametri:
  - S.U. – corrispondente alla superficie di pavimento dell'edificio demolito
  - Hmax - m 8,50

Prescrizioni particolari in ordine alle infrastrutture: dovrà essere realizzato un ampliamento della sede stradale di via Collecchio, così come previsto dal PSC, sia per il traffico veicolare che per la mobilità pedonale e ciclabile; l'infrastruttura viaria dovrà essere coordinata con le analoghe realizzazioni previste nei limitrofi ambiti IEU-02 e AN3, pertanto, in caso vengano realizzati gli IEU prima del POC nel quale confluirà l'AN3, in sede di atto unilaterale d'obbligo, a seguito di progettazione coordinata di massima delle opere infrastrutturali, dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle intere infrastrutture; nel caso, invece, che il presente IEU venga realizzato dopo il POC nel quale confluirà l'AN3, sarà lo stesso POC a definire le modalità di coordinamento ed attuazione.

- ♦ IEU-02: Sono consentiti interventi di demolizione degli elementi edilizi incongrui, con particolare riferimento alle costruzioni prefabbricate, con applicazione dei seguenti parametri:
  - S.U. – corrispondente alla superficie di pavimento dell'edificio demolito
  - H max - m 8,50

Prescrizioni particolari in ordine alle infrastrutture: dovrà essere realizzato un ampliamento della sede stradale di via Collecchio, così come previsto dal PSC, sia per il

traffico veicolare che per la mobilità pedonale e ciclabile; l'infrastruttura viaria dovrà essere coordinata con le analoghe realizzazioni previste nei limitrofi ambiti IEU-01 e AN3, pertanto, in caso vengano realizzati gli IEU prima del POC nel quale confluirà l'AN3, in sede di atto unilaterale d'obbligo, a seguito di progettazione coordinata di massima delle opere infrastrutturali, dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle intere infrastrutture; nel caso, invece, che il presente IEU venga realizzato dopo il POC nel quale confluirà l'AN3, sarà lo stesso POC a definire le modalità di coordinamento ed attuazione.

- ♦ IEU-03: Sono consentiti interventi di recupero degli edifici esistenti, nei limiti e con le prescrizioni di cui al precedente art. 7.10 per gli edifici così classificati, e di NC, con applicazione dei seguenti parametri:
  - S.U. – mq. 250
  - H max – m 8,50

Prescrizioni particolari:

- a) in ordine alle infrastrutture: dovrà essere realizzato un ampliamento della sede stradale di via Collecchio, così come previsto dal PSC, sia per il traffico veicolare che per la mobilità pedonale e ciclabile; l'infrastruttura viaria dovrà essere coordinata con le analoghe realizzazioni previste nel limitrofo ambito AN2, pertanto, in caso venga realizzato lo IEU prima del POC nel quale confluirà l'AN2, in sede di atto unilaterale d'obbligo, a seguito di progettazione coordinata di massima delle opere infrastrutturali, dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle intere infrastrutture; nel caso, invece, che il presente IEU venga realizzato dopo il POC nel quale confluirà l'AN2, sarà lo stesso POC a definire le modalità di coordinamento ed attuazione.
  - b) in ordine alla nuova Superficie Utile: la nuova Superficie Utile prevista dovrà essere trasferita al limitrofo ambito AN2.
- ♦ IEU-04: Sono consentiti interventi di nuova costruzione residenziale, con applicazione dei seguenti parametri:
    - S.U. – mq. 180
    - H max – m 8,50

Prescrizioni particolari:

- a) in ordine alle infrastrutture: dovrà essere realizzato un parcheggio da realizzarsi nel margine sud-est dell'area, in fregio a via Rocca, per non meno di 12 posti auto, e dovranno essere cedute gratuitamente aree per il collegamento ciclopedonale di tale infrastruttura con il parcheggio del Parco Boschi di Carrega su via Case Nuove e per la realizzazione di aree verdi attrezzate.

**CAPO III – TERRITORIO URBANIZZABILE****Art.9.1 - Disciplina urbanistica edilizia negli ambiti per nuovi insediamenti**

1. All'interno degli ambiti urbani per i nuovi insediamenti il RUE, fatte salve le competenze del POC, riconosce i seguenti ambiti:
  - Ambiti per i nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente ANC: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC (art.9.2)
  - Ambiti per i nuovi insediamenti AN: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC (art.9.3)

**Art.9.2 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC negli ambiti per i nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente ANC**

1. Si tratta di parti di territorio oggetto di nuova urbanizzazione insediativa residenziale già definita dal PRG previgente destinate a concorrere all'offerta abitativa ed, in ragione della loro specifica collocazione urbanistica, alla formazione di aree pubbliche destinate a dotazioni territoriali.
2. L'attuazione dei suddetti ambiti avviene mediante inserimento nel POC o, in specifici casi, mediante IEU fino all'approvazione del primo POC, secondo le modalità attuative disciplinate all'art. 7.1 - Ambiti per nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati ANC - delle Norme del PSC ed alle relative Schede Normative d'Ambito.
3. Fino all'avvenuto inserimento degli ambiti, o di loro stralci funzionali, nel POC, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria (MO) e di demolizione (D).

Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti nelle relative schede normative d'ambito di PSC.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO), di manutenzione straordinaria (MS), di risanamento conservativo (RC), di ristrutturazione edilizia (RE), di cambio d'uso (CD).

**Art.9.3 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC negli ambiti per i nuovi insediamenti AN**

1. Si tratta di parti di territorio oggetto di nuova urbanizzazione insediativa prevalentemente residenziale destinate a concorrere all'offerta abitativa ed, in ragione della loro specifica collocazione urbanistica, alla formazione di aree pubbliche destinate a dotazioni territoriali.
2. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Per quanto attiene alle modalità ed alle prescrizioni attuative degli interventi si rimanda all'art.7.2 - Ambiti per i nuovi insediamenti AN - delle Norme del PSC ed alle relative Schede Normative d'Ambito.

3. Fino all'avvenuto inserimento degli ambiti, o di loro stralci funzionali, nel POC, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria (MO) e di demolizione (D).  
Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti nelle relative schede normative d'ambito di PSC.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO), di manutenzione straordinaria (MS), di risanamento conservativo (RC), di ristrutturazione edilizia (RE), di cambio d'uso (CD).

#### **CAPO IV – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

##### **Art.10.1 - Ambiti specializzati per attività produttive consolidati di rilievo comunale APC**

1. All'interno degli ambiti specializzati per attività produttive consolidati APC, il RUE, fatte salve le competenze del POC definite dall'art.30 della L.R. n.20/2000, riconosce i seguenti ambiti:
  - Ambiti produttivi consolidati per funzioni prevalentemente "tipiche" APC1 (art.10.2)
  - Ambiti produttivi consolidati per funzioni prevalentemente manifatturiere APC2 (art.10.3)
  - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali APC3 (art.10.4)
  - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale approvati e convenzionati in corso di attuazione APC\* (art.10.5)
  - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare APR: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC (art.10.6)
  - Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale già previsti dal PRG previgente confermati APNC: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC (art.10.7)
  - Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale APN: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC (art.10.8)

##### **Art.10.2 - Ambiti produttivi consolidati per funzioni prevalentemente "tipiche" APC1**

1. Identificazione:
  - si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti a prevalente produttività "tipica" (lavorazione e stagionatura delle carni suine) di rilievo comunale.
2. Edificabilità massima:
  - UF max = 1,00 mq/mq

3. Usi ammessi:
  - C1, C2.1, C4, C5, C6, C7, C8
  - N2
  - P1, P2, P3, P5
  - S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S12, S13, S14, S15
  - T6
  - Z1
4. Interventi ammessi:
  - tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione:
  - attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
  - come disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE;
  - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
  - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
7. Prescrizioni morfologiche:
  - Altezza media (Hm) = 12 m, con esclusione dei volumi tecnici.
  - In particolari situazioni, ove specifiche esigenze tecnologico - produttive rendano necessarie altezze superiori, può essere consentita dal Comune, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, un'altezza massima superiore a m 12 purché ciò risulti compatibile con l'inserimento paesaggistico.
  - rapporto di copertura (Q): 50%.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
  - è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri, di cui alla Parte I (industrie di prima classe) dell'elenco delle industrie insalubri approvato con il D.M. 5 settembre 1994;
  - è inoltre escluso il nuovo insediamento di attività fortemente idroesigenti, che abbiano necessità di attingimento autonomo da risorse idriche sotterranee o di superficie.

**Art.10.3 - Ambiti produttivi consolidati per funzioni prevalentemente manifatturiere  
APC2**

1. Identificazione:
  - si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti a prevalentemente attività manifatturiere di rilievo comunale.
2. Edificabilità massima:
  - UF max = 0,65 mq/mq
3. Usi ammessi:
  - C1, C2.1, C4, C5, C6, C7, C8
  - N2
  - P1, P2, P3, P5
  - S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S12, S13, S14, S15
  - T6
  - Z1
4. Interventi ammessi:
  - tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
- come disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE;
  - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
  - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
7. Prescrizioni morfologiche:
- Altezza media (Hm) = 11 m, con esclusione dei volumi tecnici.
  - In particolari situazioni, ove specifiche esigenze tecnologico - produttive rendano necessarie altezze superiori, può essere consentita dal Comune, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, un'altezza massima superiore a m 11 purché ciò risulti compatibile con l'inserimento paesaggistico.
  - rapporto di copertura (Q): 50%.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri, di cui alla Parte I (industrie di prima classe) dell'elenco delle industrie insalubri approvato con il D.M. 5 settembre 1994;
  - è inoltre escluso il nuovo insediamento di attività fortemente idroesigenti, che abbiano necessità di attingimento autonomo da risorse idriche sotterranee o di superficie.

**Art.10.4 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali  
APC3**

1. Identificazione:
- si tratta di aree edificate o parzialmente edificate destinate ad attività commerciali, prevalentemente inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati.
2. Edificabilità massima:
- $U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$
- La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei criteri di ottimizzazione del microclima locale e del risparmio energetico dei nuovi fabbricati.
3. Usi ammessi:
- C1, C2.1, C2.2, C4, C5, C8
  - Usi appartenenti alla funzione D
  - Usi appartenenti alla funzione S ad esclusione dell'uso S11
  - T6
  - Z1
4. Interventi ammessi:
- tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione:
- attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
- come disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE;
  - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
  - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
7. Prescrizioni morfologiche:
- Altezza media (Hm) = 11 m, con esclusione dei volumi tecnici.

- rapporto di copertura (Q): 50%.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 60%, fatto salvo il rapporto preesistente qualora risulti superiore.

**Art.10.5 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale approvati e convenzionati in corso di attuazione APC\***

1. Identificazione:
  - si tratta delle aree appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale interessati da strumento urbanistico attuativo approvato, convenzionato e in corso di esecuzione il cui perimetro è specificatamente identificato nelle tavole 1 di RUE.
2. Edificabilità massima: quella prevista dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente; La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei criteri di ottimizzazione del microclima locale e del risparmio energetico dei nuovi fabbricati.
3. Usi ammessi:
  - quelli previsti dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
4. Interventi ammessi:
  - quelli previsti dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
5. Modo di attuazione:
  - attuazione edilizia diretta in esecuzione del piano urbanistico attuativo approvato e vigente
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
  - quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
7. Prescrizioni morfologiche:
  - quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
  - quelle previste dal piano particolareggiato attuativo approvato e vigente
9. Varianti al piano urbanistico attuativo possono essere approvate entro i termini di validità del piano stesso; dette varianti possono essere redatte in conformità alle sole norme del previgente PRG che hanno presieduto alla sua formazione, purché entro i termini di approvazione del presente RUE. Successivamente alla sua approvazione, ogni variante al piano urbanistico attuativo dovrà recepire, per quanto di competenza, anche le norme del RUE approvato.
10. Alla scadenza della convenzione urbanistica in essere, qualora le opere di urbanizzazione risultino terminate, collaudate e fruibili, mantengono la propria validità i contenuti del piano urbanistico attuativo relativi alla edificabilità massima, agli usi ammessi, agli interventi ammessi, come disciplinati dallo stesso PUA. Per quanto attiene al sistema delle dotazioni territoriali devono essere rispettate le disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE; le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme. Gli interventi edilizi presentati dopo la scadenza della convenzione urbanistica in essere sono tenuti alla corresponsione dell'intero contributo di costruzione.

**Art.10.6 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare APR**

1. Costituiscono ambiti specializzati per attività produttive da riqualificare le aree totalmente o parzialmente edificate già definite dal PRG vigente e confermate per funzioni produttive, che necessitano di interventi riordino, riqualificazione e riconversione, anche attraverso interventi trasformativi in ragione delle dismissioni delle attività in essere.
2. Il PSC individua un ambito specializzato per attività produttive da riqualificare APR ubicato in località Castellaro, comprendente sia aree già insediate, per la superficie prevalente, sia un'area contigua destinata dal previgente PRG a funzioni produttive non ancora attuate.
3. Nell'ambito APR gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Per quanto attiene alle modalità ed alle prescrizioni attuative degli interventi si rimanda all'art.8.3 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare APR - delle Norme del PSC ed alla relativa Scheda Normativa d'Ambito (APR – Arquati).
4. Fino all'avvenuto inserimento dell'ambito, o di suoi stralci funzionali, nel POC, sono generalmente ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria (MO) di modificazione morfologica del suolo (MM), di manutenzione straordinaria (MS), di risanamento conservativo (RC), di ristrutturazione edilizia (RE), di demolizione (D).
5. La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei criteri di ottimizzazione del microclima locale e del risparmio energetico dei nuovi fabbricati.
6. Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al precedente comma 4 sono comunque ammessi, previa attuazione – per quanto possibile e di competenza – delle finalità e degli obiettivi di riqualificazione di cui alla specifica Scheda Normativa d'Ambito (Cfr. Dotazioni territoriali e Prescrizioni urbanistiche edilizie).

**Art.10.7 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC negli ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale già previsti dal PRG previgente confermati APNC**

1. Si tratta di parti di territorio oggetto di nuova urbanizzazione insediativa per attività produttive già definita dal PRG previgente che per la loro dimensione e struttura mantengono rilievo comunale.
2. La loro attuazione è subordinata all'inserimento nel POC. Per quanto attiene alle modalità ed alle prescrizioni attuative degli interventi si rimanda all'art.8.4 - Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale APN già previsti dal PRG previgente confermati APNC - delle Norme del PSC ed alle relative Schede Normative d'Ambito.
3. Fino all'avvenuto inserimento degli ambiti, o di loro stralci funzionali, nel POC, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria (MO) e di demolizione (D).  
Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti nelle relative schede normative d'ambito di PSC.
4. La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei criteri di ottimizzazione del microclima locale e del risparmio energetico dei nuovi fabbricati.
5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le

opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO), di manutenzione straordinaria (MS), di risanamento conservativo (RC), di ristrutturazione edilizia (RE), di cambio d'uso (CD).

**Art.10.8 - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC negli ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale APN**

1. Corrispondono ad aree non edificate o parzialmente edificate destinate all'insediamento di attività produttive di nuovo impianto che per la loro dimensione e struttura mantengono rilievo comunale.
2. Il PSC di Sala Baganza individua un unico ambito per lo sviluppo delle attività produttive che, in ragione della sua localizzazione, contribuisce alla ridefinizione e ricucitura dell'ambito produttivo del Castellaro. La sua funzione è prioritariamente quella di concorrere alla riqualificazione ed al potenziamento delle attività produttive insediate nel contiguo ambito produttivo consolidato, risultando pertanto potenzialmente idoneo ad ospitare attività "tipiche".
3. Nell'ambito APN gli interventi sono programmati dal POC e si attuano, anche per stralci funzionali, previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Per quanto attiene alle modalità ed alle prescrizioni attuative degli interventi si rimanda all'art.8.5 - Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale APN - delle Norme del PSC ed alla relativa Scheda Normativa d'Ambito (APN - Castellaro).
4. La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei criteri di ottimizzazione del microclima locale e del risparmio energetico dei nuovi fabbricati.
5. Fino all'avvenuto inserimento dell'ambito, o di suoi stralci funzionali, nel POC, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria (MO) e di demolizione (D).

**Art.10.9 – Ambiti produttivi sottoposti a IEU**

1. Negli ambiti identificati con specifica perimetrazione e da specifico codice gli interventi sono programmati in relazione a quanto stabilito dallo strumento attuativo "Intervento Edilizio Unitario" (IEU) finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi ed alla realizzazione ed integrazione delle dotazioni territoriali secondo le relative prescrizioni e indicazioni di seguito evidenziate:
  - ♦ IEU 05: valgono le disposizioni degli ambiti produttivi APC1 di cui al precedente art. 10.3.

Prescrizioni particolari:

- a) l'intervento dovrà integrarsi al meglio con il contesto paesaggistico circostante nonché garantire un'adeguata sistemazione degli spazi aperti, della viabilità di accesso e dei parcheggi a raso;
- b) successivamente all'approvazione del primo POC, il presente IEU dovrà confluire all'interno dell'ambito APN e sarà lo stesso POC a definire le modalità di coordinamento e attuazione.

## CAPO V – TERRITORIO RURALE

### Sezione I - Disposizioni generali ed interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole

#### Art.11.1 - Partizione del territorio rurale

1. Il RUE articola il territorio rurale secondo la partizione in ambiti individuata dal PSC ai sensi della L.R. n.20/2000, riconoscendo:
  - ambiti agricoli periurbani (art.A-20, L.R. 20/2000)
  - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.A-18)
  - ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (art.A-17).
2. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:
  - il Parco Regionale dei Boschi di Carrega (di cui al successivo art.11.2);
  - i nuclei rurali di antico insediamento (di cui al precedente art.7.8);
  - il patrimonio edilizio esistente in territorio rurale (di cui alla successiva Sezione II del presente Capo V).

#### Art.11.1.1 - Ambiti agricoli periurbani

##### 1. Caratteri distintivi

Gli ambiti agricoli periurbani corrispondono alle parti del territorio prossime ai tessuti edificati o intercluse tra più aree urbanizzate, aventi un rapporto spaziale di contiguità con l'urbanizzato e che interagiscono con il territorio urbano in termini di relazioni ecologiche, di relazioni paesaggistiche fondate sul rapporto tra spazi aperti ed edificati, di relazioni funzionali caratterizzate da eventuali conflitti in relazione alla vulnerabilità delle componenti ambientali interessate e alle esigenze di reciproca protezione.

##### 2. Obiettivi

In tali ambiti la finalità principale è rappresentata dalla promozione di una agricoltura che favorisca il rapporto città-campagna, attraverso il sostegno delle funzioni produttive e di commercializzazione dei prodotti agricoli, delle funzioni ambientale, paesaggistica, ricreativa, educativa.

Sono pertanto ammessi gli usi agricoli (esclusi gli allevamenti animali di qualunque tipo) e quelli di verde privato al fine di sostenere il mantenimento degli spazi aperti, favorendo l'eventuale insediamento di attività compatibili con i contigui tessuti urbani che possono contribuire al miglioramento della qualità urbana (strutture ricreative per il tempo libero, dotazioni ecologiche e servizi ambientali).

##### 3. Interventi edilizi per funzioni agricole (connesse e/o non connesse alla conduzione del fondo)

#### Condizioni per l'insediamento, il consolidamento e lo sviluppo delle attività:

- a) Attività ammesse anche in nuovo insediamento:
  - attività agrituristiche (A6, N7);
  - attività per servizi offerti alle aziende agricole e/o ad attività svolte nel territorio rurale (N6).
- b) Attività esistenti per le quali si ammette consolidamento e/o sviluppo:
  - attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli (A4);
  - installazione di serre fisse per attività ortoflorovivaistiche (A5, N8).
- c) Usi complementari alle attività agricole per i quali si ammettono interventi di nuova costruzione:

- abitazioni agricole (A1);
- servizi agricoli (A2);
- ricoveri attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP (A7) e/o ricoveri per animali non a scopo di produzione zootecnica (N5);
- usi Z2 (infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio).

Edificabilità massima:

- Gli interventi edilizi sono consentibili nel rispetto degli indici stabiliti per gli usi specifici, di cui alla Parte Seconda, Titolo I, delle presenti norme di RUE.

Tipi di intervento ammessi:

- tutti i tipi d'intervento.

Prescrizioni morfologiche:

- Gli interventi trasformativi in territorio agricolo non dovranno dare luogo a fabbricati aventi altezza media eccedente i 7,50 m fuori terra, fatte salve altezze preesistenti se superiori. Inoltre non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno (max  $\pm$  1,00 m) a ridosso dei fabbricati; modeste alterazioni sono ammesse in funzione dell'allontanamento delle acque superficiali e nell'ambito dell'organizzazione complessiva delle pertinenze dell'unità edilizia che preveda la piantumazione di essenze arboree per contrastarne l'erosione.
- I nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio alla azienda agricola devono essere ubicati nell'ambito del centro aziendale preesistente, ovvero, nel caso l'azienda sia priva di fabbricati, in luogo idoneo a consentire eventuali sviluppi futuri.
- E' ammesso procedere all'ampliamento delle costruzioni esistenti entro i limiti determinati in applicazione degli indici relativi ai diversi usi; qualora non si possa procedere all'ampliamento per evidenti ragioni legate alla morfologia del terreno o alla disposizione e alla tipologia dei fabbricati dell'azienda i volumi assentibili potranno essere realizzati in posizione adiacente.

Condizioni limitative:

- La realizzazione in nuova costruzione di edifici ad uso abitativo (A1) è ammessa qualora le nuove esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; è comunque consentita l'installazione di attrezzature private di pertinenza (Z3).
- La trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli è subordinata obbligatoriamente all'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.
- Negli ambiti di cui al presente articolo non è consentito l'insediamento di attività insalubri di prima classe, mentre l'insediamento di attività insalubri di seconda classe è sottoposto a preventiva autorizzazione della Giunta Comunale.

Modalità attuative:

- Gli ampliamenti e le nuove costruzioni relativi ad edifici adibiti agli usi A2, A3, A4, A5 che prevedono una superficie utile superiore a 500 mq sono ammessi solo previa approvazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.
- In tutti i casi gli interventi sono ammessi solo nell'ambito di un progetto che interessi l'azienda agricola nel suo complesso.

**Art.11.1.2 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**

*1. Caratteri distintivi*

Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono parti del territorio rurale ove la presenza di caratteri di particolare rilievo e interesse sotto il profilo paesistico, storico ed ambientale si integra armonicamente con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

## 2. *Obiettivi*

In tali ambiti viene perseguito il mantenimento dei caratteri paesaggistici, storici ed ambientali garantendo al tempo stesso un adeguato sviluppo dell'attività produttiva agricola.

Pertanto i progetti per interventi funzionali alle attività produttive agricole, disciplinati dal successivo comma 3, devono essere elaborati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) ricorso a tecniche agronomiche che non comportino depauperamento o compromissione delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche;
- b) mantenimento ed arricchimento della vegetazione (filari, siepi, macchie, boschetti), favorendo in particolare l'incremento delle presenze arboree diffuse, con preferenza di specie arboree autoctone o naturalizzate, avuto riguardo delle prescrizioni fitosanitarie emanate dagli enti competenti.

Qualora sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, sono da promuovere anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo. Attività di carattere ricreativo, turistico e culturale sono ammesse purché non comportino alterazioni dell'assetto paesaggistico ed ambientale.

Sono fatte salve le opportunità di intervento previste dal POC in coerenza con il PSC.

## 3. *Interventi edilizi per funzioni agricole (connesse e/o non connesse alla conduzione del fondo)*

### Condizioni per l'insediamento, il consolidamento e lo sviluppo delle attività:

- a) Attività ammesse anche in nuovo insediamento:
  - allevamento aziendale (A3) e/o allevamento industriale (N1), con esclusione di allevamenti industriali di tipo suinicolo o avicolo;
  - attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli (A4, N2);
  - installazione di serre fisse per attività ortoflorovivaistiche (A5, N8);
  - attività agrituristiche (A6, N7);
  - attività per servizi offerti alle aziende agricole e/o ad attività svolte nel territorio rurale (N6);
- b) Attività esistenti per le quali si ammette consolidamento e/o sviluppo:
  - allevamento industriale (N1) di tipo suinicolo o avicolo;
  - attività di lavorazione agricola per conto terzi (N3) o di riparazione di macchine agricole (N4);
- c) Usi complementari alle attività agricole per i quali si ammettono interventi di nuova costruzione:
  - abitazioni agricole (A1);
  - servizi agricoli (A2);
  - ricoveri attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP (A7) e/o ricoveri per animali non a scopo di produzione zootecnica (N5);
  - usi Z2 (infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio).

### Edificabilità massima:

- Gli interventi edilizi sono consentibili nel rispetto degli indici stabiliti per gli usi specifici, di cui alla Parte Seconda, Titolo I, delle presenti norme di RUE.

Tipi di intervento ammessi:

- tutti i tipi d'intervento.

Prescrizioni morfologiche:

- Gli interventi trasformativi in territorio agricolo non dovranno dare luogo a fabbricati aventi altezza media eccedente i 7,50 m fuori terra, fatte salve altezze preesistenti se superiori. Inoltre non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno (max  $\pm$  1,00 m) a ridosso dei fabbricati; modeste alterazioni sono ammesse in funzione dell'allontanamento delle acque superficiali e nell'ambito dell'organizzazione complessiva delle pertinenze dell'unità edilizia che preveda la piantumazione di essenze arboree per contrastarne l'erosione.
- I nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio alla azienda agricola devono essere ubicati nell'ambito del centro aziendale preesistente, ovvero, nel caso l'azienda sia priva di fabbricati, in luogo idoneo a consentire eventuali sviluppi futuri.
- E' ammesso procedere all'ampliamento delle costruzioni esistenti entro i limiti determinati in applicazione degli indici relativi ai diversi usi; qualora non si possa procedere all'ampliamento per evidenti ragioni legate alla morfologia del terreno o alla disposizione e alla tipologia dei fabbricati dell'azienda i volumi assentibili potranno essere realizzati in posizione adiacente.

Condizioni limitative:

- La realizzazione in nuova costruzione di edifici ad uso abitativo (A1) è ammessa qualora le nuove esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; è comunque consentita l'installazione di attrezzature private di pertinenza (Z3).
- La trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli è subordinata obbligatoriamente all'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.
- Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio d'uso per attività relative agli usi N1, N2, N3, N4 sono subordinati all'esistenza di adeguate infrastrutture territoriali, oppure all'impegno del soggetto attuatore a realizzarle o potenziarle, da formalizzarsi mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo
- Negli ambiti di cui al presente articolo non è consentito l'insediamento di attività insalubri di prima classe, mentre l'insediamento di attività insalubri di seconda classe è sottoposto a preventiva autorizzazione della Giunta Comunale.

Modalità attuative:

- Gli interventi trasformativi che determinano un incremento della superficie coperta (SQ) superiore a 2.000 mq sono subordinati all'inserimento nel POC.
- Gli ampliamenti e le nuove costruzioni relativi ad edifici adibiti agli usi A2, A3, A4, A5 che prevedono una superficie utile superiore a 500 mq sono ammessi solo previa approvazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.
- In tutti i casi gli interventi sono ammessi solo nell'ambito di un progetto che interessi l'azienda agricola nel suo complesso.

**Art.11.1.3 - Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale****1. Caratteri distintivi**

Gli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale sono parti del territorio rurale dotate di particolare pregio e interesse sotto il profilo naturalistico ed ambientale e pertanto sottoposti a disciplina di tutela ed a progetti locali di valorizzazione. Tali aree sono prioritariamente destinate alla tutela della flora e della vegetazione, delle presenze arboree, della fauna, del paesaggio, delle emergenze storico-culturali, delle acque e delle risorse idriche, alla conservazione e alla valorizzazione degli habitat naturali, al mantenimento e al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

Tali ambiti comprendono:

- a) le aree naturali protette costituenti il Parco Regionale dei Boschi di Carrega all'interno delle quali è prevalente, rispetto alle norme del presente articolo, quanto previsto dal Piano Territoriale del Parco;
- b) le aree boscate e destinate al rimboschimento, ivi compresi i soprassuoli boschivi distrutti o danneggiati dal fuoco;
- c) gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- d) le fasce di tutela fluviale (fascia A e fascia B) comprendenti le golene antiche e recenti;
- e) i calanchi meritevoli di tutela.

Sono considerate non compatibili con l'attività agricola e adatte all'evoluzione dei processi di naturalizzazione le aree di cui ai punti b) e d).

**2. Obiettivi**

Fatte salve le limitazioni inerenti i vincoli territoriali relativi alle specifiche zone interessate, in detti ambiti è consentito lo svolgimento dell'attività agricola e forestale se ed in quanto compatibile con gli obiettivi di tutela e valorizzazione indicati per le suddette aree al precedente comma 1.

Sono quindi vietate le tecniche colturali potenzialmente inquinanti o suscettibili di depauperare e compromettere i caratteri naturali e paesaggistici dei luoghi, mentre sono promosse le attività volte a favorire i processi di rinaturazione e di protezione e riqualificazione degli ecosistemi. Sono altresì consentiti il pascolo, le attività ricreative, turistiche e agrituristiche, di studio e di ricerca.

Sono fatte salve le opportunità di intervento previste dal POC in coerenza con il PSC.

**3. Interventi edilizi per funzioni agricole (connesse e/o non connesse alla conduzione del fondo)****Condizioni per l'insediamento, il consolidamento e lo sviluppo delle attività:**

- a) Attività esistenti per le quali si ammette consolidamento e/o sviluppo:
  - abitazione agricola (A1);
  - allevamento aziendale (A3);
  - attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli (A4, N2);
  - attività agrituristiche (A6, N7);
  - attività per servizi offerti alle aziende agricole e/o ad attività svolte nel territorio rurale (N6);
- b) Usi complementari alle attività agricole per i quali si ammettono interventi di nuova costruzione:
  - servizi agricoli (A2);
  - ricoveri attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP (A7) e/o ricoveri per animali non a scopo di produzione zootecnica (N5);
  - usi Z2 (infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio).

Edificabilità massima:

- Gli interventi edilizi sono consentibili nel rispetto degli indici stabiliti per gli usi specifici, di cui alla Parte Seconda, Titolo I, delle presenti norme di RUE.

Tipi di intervento ammessi:

- tutti i tipi d'intervento.

Prescrizioni morfologiche:

- Gli interventi trasformativi in territorio agricolo non dovranno dare luogo a fabbricati aventi altezza media eccedente i 7,50 m fuori terra, fatte salve altezze preesistenti se superiori. Inoltre non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno (max  $\pm$  1,00 m) a ridosso dei fabbricati; modeste alterazioni sono ammesse in funzione dell'allontanamento delle acque superficiali e nell'ambito dell'organizzazione complessiva delle pertinenze dell'unità edilizia che preveda la piantumazione di essenze arboree per contrastarne l'erosione.
- I nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio alla azienda agricola devono essere ubicati nell'ambito del centro aziendale preesistente, ovvero, nel caso l'azienda sia priva di fabbricati, in luogo idoneo a consentire eventuali sviluppi futuri.
- E' ammesso procedere all'ampliamento delle costruzioni esistenti entro i limiti determinati in applicazione degli indici relativi ai diversi usi; qualora non si possa procedere all'ampliamento per evidenti ragioni legate alla morfologia del terreno o alla disposizione e alla tipologia dei fabbricati dell'azienda i volumi assenti potranno essere realizzati in posizione adiacente.

Condizioni limitative:

- La trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli è subordinata obbligatoriamente all'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.
- Gli interventi di ampliamento e cambio d'uso per attività relative agli usi N2 sono subordinati all'esistenza di adeguate infrastrutture territoriali, oppure all'impegno del soggetto attuatore a realizzarle o potenziarle.
- Negli ambiti di cui al presente articolo non è consentito l'insediamento di attività insalubri di prima classe, mentre l'insediamento di attività insalubri di seconda classe è sottoposto a preventiva autorizzazione della Giunta Comunale.

Modalità attuative:

- Gli ampliamenti e le nuove costruzioni relativi ad edifici adibiti agli usi A2, A3, A4, A5 che prevedono una superficie utile superiore a 500 mq sono ammessi solo previa approvazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.
- In tutti i casi gli interventi sono ammessi solo nell'ambito di un progetto che interessi l'azienda agricola nel suo complesso.

**Art.11.2 - Parco regionale dei Boschi di Carrega**

1. Il Parco, istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.136 del 2/03/1982, ha la finalità di perseguire la tutela dei valori ambientali, naturalistici, paesistici e storico-culturali del territorio cui inerisce, che si estende nei Comuni di Collecchio, Sala Baganza, Fornovo Taro.
2. Per gli immobili ricadenti all'interno del Parco regionale dei Boschi di Carrega la disciplina degli interventi ammessi è subordinata a verifica di compatibilità rispetto alle Norme di attuazione del piano Territoriale del Parco, approvato con Delibera della Giunta Regionale n.2002/1236 del 15 luglio 2002.

3. Per assicurare la compatibilità rispetto all'art. 17bis delle Norme di attuazione del piano Territoriale del Parco, approvato con Delibera della Giunta Regionale n.2002/1236 del 15 luglio 2002, a seguito del superamento delle zone A nel territorio agricolo previste dal previgente P.R.G., si definisce l'edificio quale unità minima di intervento.

**Art.11.3 - Riqualficazione paesistica del territorio rurale mediante delocalizzazione di diritti edificatori acquisiti**

1. Al fine di perseguire la salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio rurale, il RUE si pone i seguenti obiettivi:

a) obiettivo qualitativo: attuare la completa demolizione dei manufatti e degli edifici esistenti che presentano condizioni e caratteristiche incongrue con il contesto agricolo;

b) obiettivo quantitativo: qualsiasi fabbricato privo di interesse storico (vedi articoli 7.9 e 7.10 precedenti) anche se non considerato incongruo, può essere demolito; la demolizione può essere effettuata dal proprietario o dall'avente diritto.

I volumi degli edifici demoliti potranno essere ricostruiti, nella misura massima fissata al successivo comma 3, con ubicazione e caratteristiche idonee con il contesto agricolo come da specifiche di cui ai commi seguenti.

2. Possono essere soggetti a demolizione e successiva ricostruzione, anche mediante eventuale rilocalizzazione dei diritti edificatori acquisiti, i volumi relativi ai seguenti manufatti e/o edifici esistenti:

- manufatti e/o edifici la cui esistenza risulti provata da atti legittimanti, quali Permessi di Costruire, DIA, ecc., ovvero in carenza ogni altra documentazione che ne comprovi l'esistenza, sulla base di documentazione catastale. Non sono in ogni caso computabili come esistenti manufatti e/o edifici realizzati abusivamente;
- edifici privi di "valore storico architettonico – beni culturali" e "valore storico culturale e testimoniale" e comunque non inclusi nei nuclei rurali di antico impianto, con esclusione, in tali ambiti, degli edifici sottoposti a demolizione senza ricostruzione (D);
- edifici che per caratteristiche edilizie e/o di conservazione, per ubicazione, per destinazione d'uso, ecc. siano da considerarsi incongrui con il territorio rurale e pertanto se ne incentiva la demolizione. A titolo esemplificativo e non esaustivo si ritengono incongrui con il territorio agricolo le seguenti casistiche di immobili:
  - a) edifici connessi ad attività agricole dismesse, ubicati in contesto isolato e non più riconducibili e recuperabili per un centro aziendale attivo;
  - b) edifici connessi ad usi e/o attività non agricole dismesse, comunque non recuperabili per finalità e usi agricoli o compatibili con il territorio agricolo;
  - c) edifici anche parzialmente diroccati, con esclusione dei ruderi di cui alla lettera e, comma 1 dell'art.11.9 seguente, ubicati in contesto isolato e non più recuperabili con interventi adeguativi.

Tettoie, baracche ed ogni altro manufatto non legittimato, sono in ogni caso da demolire nel corso del procedimento di riqualficazione, senza essere computabili per la ricostruzione.

3. I volumi di cui al comma 2 che precede possono essere ricostruiti nella misura massima definita determinando la superficie equivalente degli edifici da demolire assunta pari ad 1/3 del Volume della sagoma fuori terra ed applicando quindi i seguenti coefficienti di riduzione:

- per volumi in demolizione fino a 500 mc è ammessa la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione di una Superficie Utile non superiore al 100% della loro superficie equivalente;

- per volumi in demolizione eccedente i 500 mc e fino a 1.000 mc è ammessa la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione di una Superficie Utile non superiore al 30% della loro superficie equivalente;
- per la porzione dei volumi in demolizione eccedente i 1.000 mc e fino a 2.000 mc è ammessa la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione di una Superficie Utile non superiore al 15% della loro superficie equivalente complessiva;
- per la porzione dei volumi in demolizione eccedente i 2.000 mc è ammessa la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione di una Superficie Utile non superiore al 10% della loro superficie equivalente complessiva, con un limite massimo di 300 mq.

La ricostruzione può essere attuata dai legittimi proprietari dei volumi demoliti, o da terzi che ne acquisiscano i diritti di ricostruzione con specifico atto pubblico, secondo caratteristiche ed usi ritenuti idonei con il contesto, in particolare con quello rurale.

4. In linea di principio, sono riconosciuti idonei con il territorio agricolo le seguenti casistiche di intervento:

- edifici residenziali extra-agricoli, purché di Superficie Utile non superiore a 150 mq e per massimo n.2 Unità Immobiliari, per massimo n.2 piani fuori terra e con modifica del piano di campagna preesistente non superiore a + ml.1,00 e con materiali tipici della tradizione rurale locale; detti edifici dovranno essere edificati in loco oppure in accorpamento o in vicinanza di nuclei rurali o di altri ambiti residenziali esistenti; sono considerate compatibili edificazioni fino ad una distanza massima di 75 m da edifici esistenti alla data di adozione del RUE, ad eccezione degli edifici di valore storico architettonico – beni culturali.

Gli interventi sono subordinati all'esistenza o alla completa realizzazione a carico del soggetto attuatore, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente art.4.1.

5. I soggetti attuatori degli interventi di demolizione e conseguente ricostruzione dei volumi demoliti sono tenuti a predisporre uno specifico progetto da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale previa acquisizione del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio che contempra contestualmente:

- una relazione illustrativa e di consistenza degli edifici che propone di demolire, con conseguente recupero e risanamento delle aree rurali;
- il progetto edilizio dei volumi da ricostruire.

6. L'inizio lavori per gli interventi di nuova costruzione è subordinato all'avvenuta demolizione degli edifici incongrui ed al risanamento delle aree conseguentemente liberate.

#### **Art.11.3.1 - Prescrizioni ambientali per gli interventi di nuova costruzione**

1. In tutti gli ambiti, i nuovi volumi dovranno essere congrui con l'ambiente circostante sia sotto l'aspetto costruttivo che formale; si eviteranno strutture in prefabbricato, tipologie edilizie a capannone, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente.
2. 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 alle necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso.
3. La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei requisiti di risparmio energetico disciplinati dal precedente art. 2.3.

**Art.11.4 - Disciplina degli interventi edilizi ammessi ad avvenuta cessazione delle attività produttive agricole**

1. Ad avvenuta cessazione dell'attività agricola, nei casi di seguito specificati sono ammesse le misure di riconversione dei fabbricati esistenti di cui agli artt.11.7 e 11.8 seguenti:
  - nel caso di morte o invalidità totale permanente del titolare della azienda agricola o nel forzato abbandono dell'attività agricola imposto da espropriazione per pubblica utilità di una parte rilevante dei terreni dell'azienda o da altra causa di forza maggiore;
  - nel caso di edifici costruiti da non meno di dieci anni dalla data di richiesta di mutamento d'uso, qualora gli stessi non siano più funzionali all'attività agricola, avendo già dismesso l'attività agricola da almeno 3 anni colui che, alla data di adozione del presente RUE, ha titolo ad inoltrare la relativa istanza ovvero colui che ad esso è subentrato nella conduzione agricola dei fondi: quanto sopra è certificato dalla perdita del titolo di imprenditore agricolo e dalla avvenuta cancellazione dell'azienda agricola dalla iscrizione a fini fiscali;
  - nel caso di prosecuzione dell'attività agricola da parte del proprietario venga attestato che i fabbricati oggetto di richiesta di mutamento d'uso siano stati dismessi da ogni utilizzazione agricola da almeno 3 anni e che gli stessi eccedono le necessità di volumi edilizi abitativi dell'azienda e che non possono essere recuperati a fini produttivi agricoli, trovandosi a distanza tale dal centro aziendale da non giustificare la convenienza al recupero funzionale.
2. Conseguentemente alla dismissione dei fabbricati a servizio dell'azienda agricola e/o all'applicazione delle misure di riconversione dei fabbricati esistenti di cui agli artt.11.7 e 11.8 seguenti, fatta salva la corresponsione del contributo di costruzione, se dovuta, vige in ogni caso l'obbligo di apposizione del vincolo di inedificabilità su tutti i terreni di proprietà della medesima ditta cui sono intestati i fabbricati (costruiti, ricostruiti e/o ampliati dopo il 31/10/2008, data di scadenza dell'accatastamento di immobili ex rurali) costituenti l'unità aziendale alla data di dismissione dell'attività. Il citato vincolo di inedificabilità deve essere registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente.

L'apposizione del vincolo è condizione necessaria anche qualora al momento della presentazione della pratica edilizia di ristrutturazione, o della denuncia di variazione catastale, sia già intervenuto lo scorporo dei fabbricati dai terreni agricoli.

**Art.11.5 - Interventi di installazione di impianti di produzione di energia mediante l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (FER).**

1. La possibilità di localizzazione e realizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili è subordinata al rispetto delle normative e pianificazioni sovra ordinate vigenti.
2. Il PSC disciplina all'art. 9.11 delle norme di attuazione gli ambiti e le aree all'interno dei quali è vietata l'installazione di impianti di energia elettrica da fonti rinnovabili.
3. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate dal Ministero dello sviluppo economico con Decreto del 10/09/2010 e come integrate dalla Regione Emilia-Romagna in applicazione del suddetto Decreto con le delibere dell'assemblea legislativa regionale n. 28 del 6/12/2010 e n. 51 del 26/07/2011.

**Art. 11.5.1 - Impianti a fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica****1. Localizzazione degli impianti**

A) Sono considerate non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo le seguenti aree:

- 1) le zone di particolare tutela paesaggistica di seguito elencate, come perimetrare nel Piano Strutturale Comunale (PSC):
  - a) zone di tutela naturalistica (art. 10.6);
  - b) sistema forestale e boschivo (art. 10.2);
  - c) corsi d'acqua e bacini lacustri (art. 10.14);
  - d) crinali (art. 10.1);
  - e) calanchi (art. 10.5);
  - f) aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (art. 10.17);
  - g) complessi archeologici ed aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (art. 10.27);
  - h) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, fino alla determinazione delle prescrizioni in uso degli stessi, ai sensi dell'art. 141-bis del medesimo decreto legislativo;
- 2) le aree percorse dal fuoco o che lo siano state negli ultimi 10 anni, individuate ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi";
- 3) le zone A e B del Parco Regionale dei Boschi di Carrega, come individuate dalla L.R. n. 6 del 2005;

B) Sono considerate idonee all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo:

- 1) le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 10.14 del PSC), qualora l'impianto fotovoltaico sia realizzato da un'impresa agricola e comunque fino ad una potenza nominale complessiva non superiore a 200 Kw;
- 2) le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, (art. 10.4 del PSC), le aree di concentrazione di materiali archeologici, qualora l'impianto fotovoltaico sia realizzato da un'impresa agricola, la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10% della superficie agricola disponibile, la potenza nominale complessiva dell'impianto sia pari a 200 Kw più 10 Kw di potenza installata eccedente il limite dei 200 Kw per ogni ettaro di terreno posseduto, con un massimo di 1 Mw per impresa e l'impianto risulti coerente con le caratteristiche essenziali e gli elementi di interesse paesaggistico ambientale, storico testimoniale e archeologico che caratterizzano le medesime zone,
- 3) le aree agricole, non rientranti nella lettera A, nelle quali sono in essere coltivazioni certificate come agricole biologiche, a denominazione di origine controllata (DOC), a denominazione di origine controllata e garantita (DOCG), a denominazione di origine protetta (DOP), a indicazione geografica protetta (IGP) e a indicazione geografica tipica (IGT) qualora la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10% della superficie agricola in disponibilità dell'azienda agricola e la potenza nominale complessiva dell'impianto sia pari a 200 Kw più 10 Kw di potenza installata eccedente il limite dei 200 Kw per ogni ettaro di terreno nella disponibilità, con un massimo di 1 Mw per azienda;
- 4) le zone C del Parco Regionale dei Boschi di Carrega, e le aree incluse nella Rete Natura 2000 designate in base alla Direttiva 92/43/CE (Siti di Importanza Comunitaria) ed alla Direttiva 79/409/CE (Zone di Protezione Speciale) non rientranti nella lettera A punti 4 e 5 qualora la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10%

- della superficie in disponibilità del richiedente e la potenza nominale complessiva dell'impianto non sia superiore a 200 KW;
- 5) le aree agricole incluse nelle aree contigue del Parco Regionale dei Boschi di Carrega qualora la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10% della superficie agricola in disponibilità del richiedente e la potenza nominale complessiva dell'impianto sia pari a 200 Kw più 10 Kw di potenza installata eccedente il limite dei 200 Kw per ogni ettaro di terreno nella disponibilità, con un massimo di 1 Mw per richiedente;
  - 6) le aree in zona agricola non rientranti nella lettera A) e nei punti precedenti della presente lettera B), qualora l'impianto occupi una superficie non superiore al 10% delle particelle catastali contigue nella disponibilità del richiedente. Non costituiscono fattori di discontinuità i corsi d'acqua, le strade e le altre infrastrutture lineari. Per i Comuni montani, l'impianto non può superare la quota del 10% delle particelle catastali anche non contigue nella disponibilità del richiedente;
- C) Fuori dalle aree di cui alla lettera A, sono considerate idonee all'installazione di impianti fotovoltaici, senza i limiti di cui alla lettera B:
- 1) le seguenti aree in zona agricola:
    - a) le fasce di ambientazione e le aree di pertinenza delle opere pubbliche lineari;
    - b) le fasce di rispetto stradale, così come dimensionate dal Codice della strada e dal suo Regolamento, nonché le aree intercluse al servizio delle infrastrutture viarie, previo assenso del gestore delle medesime e nel rispetto degli eventuali vincoli;
    - c) le fasce di rispetto degli elettrodotti;
    - d) le aree a servizio di depuratori;
    - g) le aree a servizio degli impianti di sollevamento delle acque;
    - h) le aree di cava dismesse, qualora la realizzazione dell'impianto fotovoltaico risulti compatibile con la destinazione finale della medesima cava;
  - 2) le parti del territorio urbanizzato destinate ad ambiti specializzati per attività produttive, nelle aree ecologicamente attrezzate e nei poli funzionali;
  - 3) le aree dedicate alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ai sensi dell'art. A-23 dell'Allegato alla LR 20/2000 e s.m.i., mediante l'utilizzo di arredi e attrezzature urbane di nuova concezione;
- D) Sono idonei alla installazione degli impianti fotovoltaici gli edifici esistenti ovunque ubicati, nell'osservanza della normativa di tutela degli stessi e nell'osservanza delle norme di sicurezza sismica. Fuori dalle aree di cui alla lettera A, qualora l'installazione sulle coperture dell'edificio non sia fattibile, è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo destinati all'autoconsumo, fino ad una potenza nominale complessiva non superiore a 20 Kw.

### **Art. 11.5.2 - Impianti a fonte energetica rinnovabile eolica**

#### ***1. Localizzazione degli impianti***

- A) Sono considerate non idonee all'installazione di impianti eolici ubicati al suolo le aree indicate al punto A) del precedente art. 11.5.1 relativo agli impianti di produzione di energia solare fotovoltaica;
- B) Fuori dalle aree di cui alla lettera A) sono idonee all'installazione di impianti di produzione di energia eolica al suolo, le seguenti aree, con potenza nominale complessiva non superiore a 20 Kw per richiedente:

- 1) le zone C e le aree contigue del Parco regionale dei Boschi di Carrega istituito ai sensi della L.R. n. 6 del 2005;
  - 2) le Zone di Protezione Speciale (ZPS);
- C) Fuori dalle aree di cui alla lettera A) e B), sono considerate idonee all'installazione di impianti eolici al suolo:
- 1) senza limiti di potenza nominale complessiva:
    - a) le aree agricole nelle quali gli impianti risultino di elevata efficienza in termini di alta produttività specifica, definita come numero di ore annue di funzionamento alla piena potenza nominale, comunque non inferiori a 1200 ore annue;
    - b) le Aree Ecologicamente Attrezzate e le aree produttive previste nello strumento di pianificazione urbanistica.
  - 2) nelle restanti aree agricole ciascun richiedente può realizzare un unico impianto eolico al suolo, avente potenza nominale complessiva non superiore a 20 Kw.
- D) Sono idonei all'installazione di singoli generatori eolici, con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 2 metri, gli edifici esistenti ovunque ubicati, nell'osservanza della normativa di tutela degli stessi e delle norme di sicurezza sismica. Le limitazioni dimensionali non si applicano agli impianti ad asse e pale parallele orizzontali.

## 2. Prescrizioni per gli impianti eolici

Nelle aree considerate idonee alla localizzazione di impianti eolici, sia in fase di progettazione degli impianti eolici che in fase di valutazione di compatibilità dei progetti presentati, si deve tenere conto degli elementi per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio, previsti nell'Allegato 4 al Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 10 settembre 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili".

Ai fini dell'autorizzazione degli impianti eolici, la valutazione di incidenza deve essere effettuata anche qualora l'impianto sia collocato nella fascia di protezione di 5 km dal confine delle aree incluse nella Rete Natura 2000. Per gli impianti eolici da realizzare al di fuori della suddetta fascia di protezione, la valutazione di incidenza deve essere effettuata qualora siano prevedibili incidenze significative sul sito.

### **Art. 11.5.3 - Impianti a fonte energetica rinnovabile da biomasse per produzione di biometano da purificazione da biogas per l'immissione in rete.**

1. Per impianti di produzione di biometano da immettere in rete si intendono quelli di biogas e successiva purificazione a biometano prodotto dalla fermentazione anaerobica di materiali naturali vegetali di origine agricola e forestale, con utilizzo di produzioni dedicate solo ad integrazione, sottoprodotti agroindustriali, frazione organica dei rifiuti industriali e urbani ed effluenti di allevamento. L'impianto di biometano è comprensivo anche di tutte le pertinenze necessarie al suo funzionamento: strutture per il condizionamento, stoccaggio e trattamento dei materiali in arrivo, sistema di trattamento del biogas e collettamento del biometano, linea di trasformazione e connessione alla rete di distribuzione, strutture per il trattamento e lo stoccaggio del digestato.
2. Ai fini del presente articolo per impianti a biomasse si intendono quelli che utilizzano i materiali indicati dall'art. 2, comma 1, lettera e), del Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28
3. Essendo l'intero territorio del Comune appartenente al "Comprensorio di produzione del formaggio Parmigiano-Reggiano", produzione a Denominazione di Origine Protetta (DOP) l'installazione di impianti di produzione di biogas non è ammessa, qualora gli impianti utilizzino silomais o altre essenze vegetali insilate, anche se l'utilizzazione agronomica del

residuo del processo di fermentazione (digestato), tal quale o trattato, avvenga in terreni ubicati all'esterno del medesimo comprensorio.

Localizzazione degli impianti.

- A) Gli impianti di produzione di biometano da immettere in rete, devono rispettare le distanze minime di 300 m dal perimetro di ambiti urbanistici a destinazione prevalentemente residenziale, ossia: AC, AN, ART.
- B) Le distanze indicate sono da considerarsi vincolanti anche nei confronti di ambiti urbanistici a destinazione residenziale ubicati nei comuni confinanti.

**Art. 11.5.4 - Impianti a fonte energetica rinnovabile da combustione diretta di biomasse o da combustione di biometano prodotto da biomasse**

- 1. Ai fini del presente articolo per impianti a biomasse si intendono quelli che utilizzano i materiali indicati dall'art. 2, comma 1, lettera e), del Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28, con esclusione di rifiuti urbani per produzione di energia direttamente per combustione dei suddetti materiali o per combustione del biometano prodotto mediante la loro digestione anaerobica
- 2. la combustione dei suddetti materiali è consentita unicamente se realizzata in impianti di produzione di energia mediante co- e tri-generazione.

1. Localizzazione degli impianti

- A) Sono considerate non idonee all'installazione di impianti a produzione di energia da combustione diretta di biomasse le aree indicate al punto A) del precedente art. 11.5.1 relativo agli impianti di produzione di energia solare fotovoltaica.
- B) Sono idonei all'installazione di impianti di produzione di energia a biomasse le Zone di Protezione Speciale (ZPS) e Siti di Importanza Comunitaria (SIC), a condizione che siano realizzati da aziende agricole preesistenti alla data del di pubblicazione sul BUR Emilia-Romagna della deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 51 del 26 luglio 2011 e solo se utilizzano frazione biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui di origine biologica provenienti dall'agricoltura, dalla silvicoltura, sfalci e potature provenienti dal verde pubblico e privato.
- C) Fuori dalle aree di cui alla lettera A) e B) le aree agricole sono considerate idonee all'installazione di impianti a biomasse solo se utilizzano frazione biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui di origine biologica provenienti dall'agricoltura, dalla silvicoltura, sfalci e potature provenienti dal verde pubblico e privato.
- D) Le aree industriali sono considerate idonee all'installazione di impianti a biomasse solo se utilizzano scarti di lavorazione biodegradabili provenienti dal territorio comunale e se la produzione di energia (elettrica e termica) trova utilizzo in autoconsumo almeno per il 75%; nel caso di APEA l'autoconsumo si riferisce all'intera area interessata.
- E) Nei nuovi ambiti residenziali AN, ANC e ART previsti dal PSC è possibile installare impianti di produzione di energia unicamente da biomasse vegetali a servizio di impianti di micro-teleriscaldamento per gli edifici degli ambiti stessi.
- F) Gli impianti di produzione di energia per combustione diretta di biomasse o da biometano, con l'eccezione degli impianti che utilizzano solo biomassa vegetale, devono rispettare le seguenti distanze minime dal perimetro degli ambiti urbanistici a destinazione prevalentemente residenziale, ossia AC, AN, ART:
  - 1.000 m per gli impianti di produzione di energia per combustione diretta di biomasse;
  - 750 m per gli impianti di produzione di energia da combustione di biometano.

G) Le distanze indicate sono da considerarsi vincolanti anche nei confronti di ambiti urbanistici a destinazione residenziale ubicati nei comuni confinanti.

### 2. Prescrizioni per gli impianti da biomasse

La realizzazione di impianti di produzione di energia da combustione diretta di biomasse, nelle aree considerate idonee alla localizzazione, è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni in materia di emissioni in atmosfera:

- Nelle aree idonee del territorio comunale si possono localizzare impianti a biomasse di potenza maggiore a 250 kW a condizione che sia assicurato un saldo di almeno il 10% a livello di emissioni inquinanti per il PM10 e il NO2 calcolato secondo i criteri di misura fissati dalla Regione Emilia-Romagna.
- Nel caso di impianti di produzione di energia elettrica, l'impianto dovrà lavorare in regime di cogenerazione o di trigenerazione, garantendo secondo i criteri fissati dalla Direttiva Europea 2009/28/CE un'efficienza di conversione minima del 70% per applicazioni industriali e agricole e dell'85% per applicazioni di uso residenziale e commerciale/terziario.

### 3. Cumulo degli impatti, dispersione insediativa

Per evitare il cumulo degli impatti derivanti dalla concentrazione degli impianti, la realizzazione degli stessi nella medesima area o in aree contigue è valutata in termini cumulativi, in sede di rilascio dell'autorizzazione unica o di controllo dei titoli abilitativi sostitutivi, fatta eccezione per gli impianti localizzati in Aree Ecologicamente Attrezzate e aree industriali.

## **Art. 11.5.5 - Impianti a fonte energetica rinnovabile idroelettrica**

### 1. Localizzazione degli impianti

A) Sono considerate non idonee all'installazione:

- a) le zone di particolare tutela paesaggistica di seguito elencate, come perimetrare nel Piano Strutturale Comunale (PSC):
  - i. zone di tutela naturalistica (art. 10.6);
  - ii. sistema forestale e boschivo (art. 10.2), ferme restando le esclusioni dell'applicazione dei divieti contenute nell'art. 10 del PTPR;
  - iii. crinali (art. 10.1);
  - iv. calanchi (art. 10.5);
  - v. complessi archeologici ed aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (art. 10.27);
  - vi. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, fino alla determinazione delle prescrizioni in uso degli stessi, ai sensi dell'art. 141-bis del medesimo decreto legislativo;
- b) le aree percorse dal fuoco o che lo siano state negli ultimi 10 anni, individuate ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi";
- c) le zone A del Parco Regionale dei Boschi di Carrega, come individuate dalla L.R. n. 6 del 2005;

B) Fuori dalle aree di cui alla lettera A), l'installazione degli impianti idroelettrici è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) deve essere rispettato quanto stabilito dalla delibera di Giunta regionale 3 novembre 2008, n. 1793, recante "Direttive in materia di derivazione d'acqua pubblica ad uso idroelettrico";

- 2) gli impianti idroelettrici possono essere localizzati nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 10.14) a condizione che il progetto verifichi la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative;
- 3) gli impianti e le opere infrastrutturali connesse, possono essere localizzati negli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua (art. 18 del PTPR):
  - qualora siano collocati all'interno dell'alveo inciso del corso d'acqua, a condizione che non alterino la funzionalità idraulica dello stesso;
  - qualora siano collocati al di fuori dell'alveo inciso del corso d'acqua, a condizione che risultino completamente interrati e non alterino i caratteri di naturalità del sito;
  - nella fase di cantierizzazione degli impianti devono essere ridotti al minimo gli impatti sulla funzionalità del corso d'acqua e la compromissione degli elementi di naturalità presenti e deve essere previsto il completo ripristino dei luoghi dopo la realizzazione delle opere;
- 4) le opere di connessione degli impianti alla rete elettrica possono interessare la zona di tutela naturalistica (art. 25 PTPR) unicamente qualora non sussistano alternative localizzative e a condizione che le opere risultino completamente interrate, siano minimizzati gli effetti sulle componenti naturali presenti e sia previsto il completo ripristino dei luoghi dopo la realizzazione delle opere.

## **Sezione II - Patrimonio edilizio esistente in territorio rurale**

### **Art.11.6 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia**

1. All'interno del territorio rurale il RUE persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente. Interventi di nuova costruzione sono ammessi soltanto in funzione della conduzione del fondo e dell'esercizio delle attività agricole, nei limiti di quanto stabilito nella precedente Sezione I del presente Capo V - Territorio Rurale.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale per usi e finalità extra agricole viene disciplinato con riferimento alla classificazione tipologico - funzionale dell'edificio e secondo i principi di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000.
2. La disciplina delle destinazioni d'uso degli insediamenti esistenti nel territorio rurale è articolata con riferimento alla classificazione tipologica funzionale. Per ogni edificio per il quale è richiesto titolo ad intervenire il progettista deve asseverarne l'attribuzione ad una delle categorie descritte al successivo articolo.
3. Ai fini della richiesta di intervento edilizio sugli edifici rurali esistenti, l'interessato deve indicare nel progetto il perimetro dell'unità di intervento che comprende, oltre all'edificio o agli edifici oggetto di intervento, anche le aree e gli edifici pertinenziali attribuendo ad ognuno di essi la congrua classificazione tipologica funzionale. I perimetri delle unità di intervento rappresentano anche unità minime di progetto nelle quali:
  - sono imposti la demolizione dei fabbricati non legittimi e non sanabili e il recupero e risanamento delle aree libere con ripristino, ove occorra, delle condizioni di decoro;
  - nel caso di realizzazione di nuove unità abitative extragricole (uso R1), mediante trasformazione d'uso di fabbricati esistenti ove consentito, è richiesta la verifica della

- congruità rispetto alle prescrizioni, dettate nei successivi articoli, inerenti i posti auto e il recupero e risanamento delle aree libere per l'intera unità di intervento;
- sono anche ammesse opere di modesta entità relative alle attrezzature private di pertinenza (uso Z3), purché adeguatamente inserite nell'ambiente con congruo impianto di arredo vegetale; in ogni caso non devono dar luogo all'impermeabilizzazione di superfici superiori a mq 100 per ciascuna unità di intervento.
4. Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire per la trasformazione d'uso di rustici da funzioni agricole a funzioni extragricole il richiedente sottoscrive una dichiarazione di accettazione delle condizioni di contesto ambientale attualmente ed in futuro determinate dall'espletamento nelle aree circostanti delle ordinarie operazioni proprie dell'attività agricola e si impegna con atto unilaterale d'obbligo a:
- apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità vicinale interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica, che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto;
  - compartecipare per quota parte ad assicurarne la relativa manutenzione nel tempo, realizzare le infrastrutture tecniche e tecnologiche mancanti o insufficienti, ovvero a rinunciarsi espressamente dimostrando di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle stesse;
  - non richiedere al Comune l'erogazione di servizi territoriali distribuiti oltre a quelli già attualmente forniti;
  - effettuare le eventuali opere che risultassero nel tempo necessarie per la conservazione dei suoli, della stabilità e sicurezza dell'area (ad es. impianto di elementi vegetazionali, interventi di manutenzione dei drenaggi, consolidamento di scarpate, sistemazioni viarie, ecc.).
5. Ai fini della esatta determinazione degli obblighi di cui al comma 3 precedente, l'interessato può presentare richiesta di valutazione preventiva ai sensi dell'art. 16.1 seguente.
6. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a fini abitativi valgono le seguenti disposizioni generali:
- La formazione di nuove unità abitative, con o senza aumento della superficie utile, è consentita a condizione che sia riservata a ciascuna nuova unità abitativa una SU minima come prevista ai successivi articoli ed almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare adibita a funzione abitativa.
- Nel caso di fabbricati di dimensioni tali da essere idonei al recupero a fini abitativi ma che non consentano di reperire la SU minima, è comunque consentita la realizzazione di un'unità immobiliare da adibirsi a funzione abitativa per unità edilizia in deroga alla SU minima.
- L'intervento di nuova costruzione (NC) viene ammesso al solo fine di dotare le unità abitative esistenti alla data di adozione del presente RUE di autorimesse, in assenza di volumi recuperabili nell'unità edilizia alla data di adozione del PSC.
- La dotazione di autorimesse potrà essere ricavata mediante intervento di nuova costruzione per massimo 30 mq per ogni alloggio e per un'altezza media del fabbricato pari a 2,50 m, da realizzarsi prioritariamente in soluzione interrata o seminterrata; la realizzazione fuori terra è subordinata al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in ordine alla possibilità di garantire il rispetto dei valori delle preesistenze storico ambientali.

- Per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria in zone non servite da pubblica fognatura dotata di impianto di depurazione, è richiesta l'adozione di opportuni sistemi di trattamento dei reflui da concordarsi con le competenti autorità sanitarie preposte al controllo ambientale e secondo modalità coerenti con le caratteristiche geologiche del sito interessato.
7. Ai sensi dell'art. A-21 della L.R. 20/2000, ogni trasformazione edilizia ad uso extragratico comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura; pertanto in tutti i casi di mutamento d'uso, anche a seguito di frazionamento, dovrà essere presentata copia dell'atto di vincolo atemporale di non edificazione a fini abitativi registrato e trascritto, a cura e spese del richiedente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di tutti i terreni appartenenti all'unità poderale alla data di adozione del presente RUE.
  - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuove costruzioni funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione di cui al punto c) seguente. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola;
  - c) i limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti al punto b) precedente, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

**Art.11.7 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. In tutti gli edifici esistenti non soggetti a tutela, in quanto non riconosciuti di valore storico architettonico – beni culturali o di valore storico, culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RC, RE, D.
2. Sono inoltre ammessi gli interventi sulle pertinenze nonché gli interventi di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso specificate negli articoli seguenti, in relazione alla destinazione d'uso in atto.  
L'inserimento di nuovi usi deve risultare compatibile con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza ed inoltre non deve determinare induzione di traffico veicolare non assorbibile dal sistema infrastrutturale esistente e comunque non è ammessa la realizzazione di nuove strade. Ai fini della verifica preliminare della compatibilità dei nuovi usi, dell'esistenza dei requisiti di legge e della eventuale individuazione dei limiti da porre alla dimensione e all'esercizio dell'attività prevista, comprese le eventuali opere di mitigazione necessarie, l'interessato può presentare la richiesta di valutazione preventiva di cui all'art.16.1 seguente.
3. Per gli immobili ricadenti all'interno delle zone "B" e "C" del Parco regionale dei Boschi di Carrega le destinazioni ammissibili devono essere inoltre non in contrasto con le Norme di attuazione del Piano Territoriale del Parco.
4. Per gli edifici a tipologia abitativa prevalente sia di impianto originario, sia successivamente trasformati, fra i quali sono considerati anche gli edifici articolati in una parte ad uso abitativo ed in una parte produttiva agricola, secondo un modello tradizionale di corpi sovrapposti, giustapposti o separati, è consentito, nei limiti delle

disposizioni igienico sanitarie vigenti e comunque nel rispetto dell'integrità dei caratteri tipologici e ambientali:

- a) il mantenimento o il reinsediamento delle funzioni agricole (funzioni A ed N);
- b) la formazione di nuove unità abitative (uso R1) o l'ampliamento di unità abitative eventualmente preesistenti in fabbricati contigui, nei limiti di cui alla seguente tabella:

LIMITE NUMERO UNITA'	SU MINIMA DI CIASCUNA UNITA'
1	mq. 80
da 2 a n. 3	mq. 100
oltre 3 nuove unità	mq. 120

Le nuove unità abitative dovranno avere a disposizione lo standard di posti auto pertinenziali previsto dalla parte seconda delle presenti norme.

- c) l'incremento del 20% della Superficie Utile residenziale esistente alla data di adozione del RUE per un massimo di 70 mq di SU garantendo un minimo di 40 mq di SU; i limiti di superficie minimo e massimo sono aumentati del 50% se vengono contemporaneamente adottati sull'intero edificio interventi di miglioramento dell'efficienza energetica tali da ottenere una classificazione energetica almeno di classe A.
  - d) l'inserimento di nuovi usi extra-agricoli compresi tra quelli sottoelencati:
    - uso R1: residenza
    - uso A1: abitazione agricola
    - uso A6: attività agrituristiche
    - uso C4: esercizio pubblico
    - uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
    - uso D2: attività professionali e imprenditoriali
    - uso N5: ricovero e gestione animali non a scopo di produzione zootecnica
    - uso N7: turismo rurale
    - uso S4: organizzazioni associative
    - uso S6: attività ricreative e culturali
    - uso S7: attività sportive
    - uso T1: albergo
    - uso T2: residenza turistica alberghiera
    - uso T3: ostello
5. Nel caso in cui le unità immobiliari siano totalmente sprovviste di autorimesse ne è consentita la realizzazione con le seguenti modalità:
- devono essere utilizzati prioritariamente gli spazi preesistenti al piano terra oppure al piano seminterrato/interrato oppure altri fabbricati esistenti compresi nell'area di pertinenza;
  - nel caso in cui non sia possibile realizzare le autorimesse all'interno dei fabbricati esistenti, è consentita la realizzazione mediante interventi di ampliamento (AM) o nuova costruzione (NC) di autorimesse nella misura massima di mq 30 per ogni unità immobiliare.

Le autorimesse dovranno in ogni caso essere realizzate preferibilmente interrato, oppure, in caso di impossibilità, secondo ubicazione, dimensioni, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente ed opportunamente mitigate e schermate.

In caso di carenza o assenza di superficie accessorie, ricavabili all'interno dei volumi edilizi esistenti, è altresì consentita la realizzazione attraverso interventi di nuova costruzione di

superfici di servizio, preferibilmente interrato o in aderenza all'edificio principale, fino al limite del 50% della superficie utile esistente o di progetto dell'unità immobiliare (tale limite riguarda esclusivamente le nuove superfici di servizio realizzate fuori terra). In caso di impossibilità, tali interventi sono ammessi anche in corpo isolato, subordinatamente al conforme parere della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggio.

6. Nei Servizi alla residenza, definiti quali costruzioni di pertinenza degli edifici abitativi, ad esempio autorimesse, depositi, cantine, ricovero attrezzi, lavanderie, centrali termiche, in condizioni di legittimità urbanistico edilizia, è consentito il mantenimento degli usi esistenti nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie e di sicurezza vigenti e del decoro ambientale; sono ammessi interventi di trasformazione verso gli usi previsti similmente a quanto previsto al precedente comma 4.
7. Negli edifici adibiti ad attività extragricole compatibili, in quanto attualmente adibiti legittimamente ad usi commerciali (funzione C), direzionali (funzione D), di servizio (funzione S), turistici ricettivi ludici (funzione T), si confermano gli usi in atto; in caso di cessazione dell'attività, oltre agli interventi consentiti al comma 5, è ammesso il subentro di altre attività inquadrabili nella medesima funzione è subordinato alle condizioni di cui al comma 4 del precedente art.11.6. Sono ammessi interventi di ampliamento (AM) esclusivamente per l'adeguamento delle attività già insediate ai requisiti igienico sanitari, di sicurezza o di miglioramento dell'offerta di un servizio di uso pubblico, nella misura massima del 20% della SU esistente e comunque non oltre 100 mq di SU.
8. Negli edifici d'uso produttivo non agricolo, attualmente adibiti legittimamente a usi artigianali (funzione P), si confermano gli usi in atto; in caso di cessazione dell'attività, oltre agli interventi consentiti al comma 5, è ammesso il subentro di altre aziende svolgenti attività inquadrabili nella medesima funzione o ad essa assimilabili è subordinato alle condizioni di cui al comma 4 del precedente art.11.6. Le attività presenti non devono dar luogo ad esiti nocivi o molesti e devono essere presenti le condizioni di sostenibilità infrastrutturale e ambientale. Qualora sia verificata la perdita o la riduzione delle condizioni di compatibilità ambientale ogni atto nuovo autorizzativo è subordinato al recupero delle medesime condizioni, fatte salve le competenze in materia sanitaria e ambientale. Non sono ammessi frazionamenti dell'unità edilizia per la articolazione dell'azienda esistente in più aziende o per l'insediamento di nuove aziende.
9. Negli edifici produttivi agricoli moderni, cioè quei fabbricati ad uso agricolo realizzati in epoca recente, secondo tipologie non riferite in genere ai canoni rurali tradizionali e con l'impiego di tecnologie costruttive proprie talora dell'industrializzazione edilizia e della prefabbricazione e con l'uso diffuso del cemento armato o di materiali non appartenenti alla tradizione edilizia rurale locale, è consentito:
  - il mantenimento degli usi esistenti o la trasformazione ad usi analoghi nell'ambito degli usi agricoli (funzioni A ed N), purché consentiti dalle norme e nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti;
  - la trasformazione a superficie accessoria alla residenza nel caso di edifici di consistenza volumetrica inferiore a 150 mc.

#### **Art.11.8 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici tutelati**

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico architettonico – beni culturali o di valore storico, culturale e testimoniale sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RC, RT, RV, nei limiti e con le modalità definiti agli artt. 7.9 e 7.10 che precedono in relazione alle specifiche categorie di tutela.

Interventi di demolizione sono prescritti per gli elementi aggiuntivi deturpanti e le superfetazioni storicamente non significative individuabili nel corpo delle unità edilizie.

2. Gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate negli articoli seguenti, in relazione alla tipologia dell'edificio; è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili all'interno di un'unità edilizia, fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se preesistente. L'inserimento di nuovi usi deve risultare compatibile con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza ed inoltre non deve determinare induzione di traffico veicolare non assorbibile dal sistema infrastrutturale esistente, e comunque non è ammessa la realizzazione di nuove strade. Ai fini della verifica preliminare della compatibilità dei nuovi usi, dell'esistenza dei requisiti di legge e della eventuale individuazione dei limiti da porre alla dimensione e all'esercizio dell'attività prevista, comprese le eventuali opere di mitigazione necessarie, l'interessato può presentare la richiesta di valutazione preventiva di cui all'art.16.1 seguente.

Per gli immobili ricadenti all'interno delle zone "B" e "C" del Parco regionale dei Boschi di Carrega le destinazioni ammissibili devono essere inoltre non in contrasto con le Norme di attuazione del Piano Territoriale del Parco.

#### **Art.11.8.1 - Edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico**

##### *1. Caratteri distintivi*

Si tratta di edifici riconducibili alle tipologie storiche rurali, quali la stalla con sovrapposto fienile ed il portico-fienile, giustapposti o separati dall'edificio abitativo, identificati e classificati nel RUE ai sensi dei precedenti artt. 7.9 e 7.10.

##### *2. Usi ammessi*

Negli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico è consentito, nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e comunque nel rispetto dell'integrità dei caratteri tipologici e ambientali:

- a) il mantenimento o il reinsediamento delle funzioni agricole (funzioni A ed N);
- b) la formazione di nuove unità abitative (uso R1) o l'ampliamento di unità abitative eventualmente preesistenti in fabbricati contigui;
- c) l'inserimento di nuovi usi extra-agricoli compresi tra quelli sottoelencati:
  - uso C4: esercizio pubblico
  - uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
  - uso D2: attività professionali e imprenditoriali
  - uso T1: albergo
  - uso T2: residenza turistica alberghiera
  - uso T3: ostello
  - funzioni di servizio: S.

##### *3. Ulteriori interventi ammessi*

Nel caso in cui le unità immobiliari siano totalmente sprovviste di autorimesse ne è consentita la realizzazione con le seguenti modalità:

- devono essere utilizzati prioritariamente gli spazi preesistenti al piano terra oppure al piano seminterrato/interrato oppure altri fabbricati esistenti compresi nell'area di pertinenza; nel caso in cui non sia possibile realizzare le autorimesse all'interno dei fabbricati esistenti, oppure si accerti che la loro realizzazione all'interno dei fabbricati tutelati ne comprometterebbe l'integrità tipologico formale, è consentita la realizzazione mediante interventi di ampliamento (AM) o nuova costruzione (NC) di autorimesse nella misura massima di mq 30 per ogni unità immobiliare; tale facoltà è

subordinata al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in ordine alla possibilità di garantire il rispetto dei valori delle preesistenze storico ambientali.

Le autorimesse dovranno in ogni caso essere realizzate preferibilmente interrato, oppure, in caso di impossibilità, secondo ubicazione, dimensioni, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente ed opportunamente mitigate e schermate.

#### 4. *Condizioni limitative*

Ai fini della operabilità della trasformazione d'uso verso usi non agricoli, gli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico devono presentare le seguenti caratteristiche ritenute sufficienti e necessarie:

##### a) *Requisiti relativi all'epoca di trasformazione e di cessazione dell'uso agricolo*

- L'edificio non deve essere stato oggetto nei quindici anni antecedenti di interventi edilizi per i quali siano stati erogati finanziamenti pubblici a sostegno dell'attività agricola e non deve comunque trattarsi di edificio per il quale è stato istituito un vincolo d'uso.
- Sono escluse dai requisiti le parti dell'edificio realizzate in ampliamento incongruo con la tipologia originaria e comunque quelle realizzate in data successiva al 24/09/1991 (data di adozione approvazione del previgente PRG).

##### b) *Requisiti morfologici e dimensionali*

- In ciascun edificio esistente potranno essere ricavate unità abitative, nei limiti di cui alla seguente tabella:

LIMITE NUMERO UNITA'	SU MINIMA DI CIASCUNA UNITA'
1	mq. 80
da 2 a n. 3	mq. 100
oltre 3 nuove unità	mq. 120

- Le nuove unità abitative dovranno avere a disposizione lo standard di posti auto pertinenziali previsto dalla parte seconda delle presenti norme.

##### c) *Requisiti igienico – sanitari*

- L'edificio è idoneo alla trasformazione quando presenta o sia possibile ricavare almeno due fronti finestrati, nel rispetto dei diritti di terzi e delle distanze minime tra pareti antistanti di due edifici.

### **Art.11.9 - Interventi edilizi senza cambio d'uso**

1. I seguenti edifici e/o manufatti in ragione delle loro peculiari caratteristiche, non danno luogo in nessun caso a possibilità di conversione ad usi diversi da quelli in atto o specificatamente ammessi, né originano alcun diritto edificatorio da delocalizzare ai sensi del precedente art.11.3:

#### a) Edifici per il culto

Si tratta di edifici destinati al culto religioso, generalmente di modeste dimensioni (maestà, oratori).

Negli edifici per il culto è consentito il mantenimento degli usi esistenti.

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- interventi manutentivi;
- interventi conservativi.

#### b) Serre fisse

Si tratta di impianti specialistici per le colture agricole non trasformabili ad usi diversi.

Sono ammessi, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, tutti i tipi di intervento in relazione alle norme per gli usi agricoli (funzione A).

c) Impianti tecnici e tecnologici

Si tratta di impianti specialistici non connessi al sistema delle Dotazioni per l'urbanizzazione e territoriali pubbliche (strutture al servizio della produzione agricola o altre).

Sono ammessi tutti i tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati.

d) Precari

Si tratta di costruzioni realizzate con tecniche costruttive e materiali rispondenti a esigenze di provvisorietà; costituiscono, per la casualità nella disposizione, la disomogeneità e la povertà dei materiali, degli elementi di degrado degli insediamenti e delle relative pertinenze in cui sono inseriti.

Per tali costruzioni è ammesso solo l'intervento di demolizione (D).

e) Ruderi

Si tratta di edifici crollati o in crollo; si considera rudere l'edificio del quale non permangano uno o più dei seguenti gruppi di elementi:

- copertura e strutture murarie esterne per almeno il 50% del volume (V.SA)
- tutti i solai compresa la copertura.

Sono ammessi, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:

- demolizione (D)
- ripristino tipologico (RT), nei soli casi di edifici classificati ai sensi degli artt. 7.9 e 7.10, ossia edifici di valore storico architettonico – beni culturali ed edifici di valore storico culturale e testimoniale.



## **PARTE SECONDA NORME REGOLAMENTARI EDILIZIE**

### **TITOLO I USI E DEFINIZIONI**

#### **CAPO I - USI URBANISTICI DEL TERRITORIO**

##### **Art.12.1 - Indice degli usi**

1. Le destinazioni dei singoli immobili sono definite sulla base dell'elenco dei tipi di uso di seguito suddivisi per Funzioni.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo. Qualora gli usi richiesti in un particolare intervento attuativo non siano identificabili tra quelli elencati e descritti nelle presenti norme si procede per analogia, assimilando cioè gli usi richiesti ad usi già definiti dalle presenti norme.
3. In ciascuno degli usi si intendono comprese le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria, e, sulla base di quanto previsto e normato (localizzazione, dimensioni, prescrizioni) agli artt. da 11.5.1 a 11.5.5 della Parte Prima delle presenti NTA, la possibilità di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili, i parcheggi pertinenziali e le strutture di accesso ad essi relativi.
4. L'elenco degli usi seguenti serve come riferimento:
  - per la determinazione dei requisiti urbanistici relativi allo standard di parcheggi pertinenziali (privati) ed allo standard di parcheggi pubblici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso;
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
5. Per funzioni compatibili con la funzione abitativa R si intendono le seguenti:
  - funzione commerciale, C, ad eccezione dell'uso C6;
  - funzione direzionale, D;
  - funzioni di servizio, S, con l'esclusione dei seguenti usi: S10, S11;
  - funzioni ricettive, turistiche, ludiche, T, con l'esclusione dei seguenti usi:
    - T4, T5;
    - usi Z3 e Z4.

L'uso N2 è da considerarsi compatibile con la funzione abitativa R solo in quanto uso in atto, relativo cioè ad attività già insediate alla data di adozione del RUE.
6. Per attività classificate insalubri si intendono quelle comprese nella Parte I (industrie di prima classe) dell'elenco delle industrie insalubri approvato con il D.M. 5 settembre 1994.
7. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è disciplinato dalla Legge.

##### ***A - Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo***

Uso A1 - Abitazione agricola

Uso A2 - Servizi agricoli

Uso A3 - Allevamento aziendale

Uso A4 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

Uso A5 - Serre fisse

Uso A6 - Attività agrituristiche

Uso A7 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP

***C - Funzione commerciale (appartenente al settore terziario)***

Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato  
Uso C2 - Media o grande struttura di vendita  
Uso C3 - Centro commerciale  
Uso C4 - Esercizio pubblico  
Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta  
Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza  
Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni  
Uso C8 - Distribuzione di carburanti  
Uso C9 - Sale scommesse, ex art. 88 del TULPS

***D - Funzione direzionale (appartenente al settore terziario)***

Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria  
Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali  
Uso D3 - Attività direzionali

***N - Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo***

Uso N1 - Allevamento industriale  
Uso N2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale  
Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi  
Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole  
Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica  
Uso N6 - Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale  
Uso N7 - Turismo rurale  
Uso N8 - Attività florovivaistiche  
Uso N9 - Produzione di energia da fonti rinnovabili

***P - Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale***

Uso P1 - Artigianato produttivo  
Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza  
Uso P3 - Industria manifatturiera  
Uso P4 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti  
Uso P5 - Industria ed Artigianato per la produzione tipica

***R - Funzione abitativa - residenziale***

Uso R1 - Residenza e accessori  
Uso R2 - Residenza collettiva

***S - Funzioni di servizio***

Uso S1 - Pubblica amministrazione  
Uso S2 - Istruzione  
Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali  
Uso S4 - Organizzazioni associative  
Uso S5 - Organizzazione del culto religioso  
Uso S6 - Attività ricreative e culturali  
Uso S7 - Attività sportive  
Uso S8 - Difesa e protezione civile  
Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici  
Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni  
Uso S11 - Attrezzature cimiteriali

- Uso S12 - Attrezzature per la mobilità
- Uso S13 - Fruizione del verde
- Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto
- Uso S15 - Parcheggio pubblico
- Uso S16 - Produzione di energia da fonti rinnovabili

**T - Funzioni ricettive, turistiche, ludiche**

- Uso T1 - Albergo
- Uso T2 - Residenza turistica alberghiera
- Uso T3 - Ostello
- Uso T4 - Campeggio
- Uso T5 - Aree attrezzate di sosta temporanea
- Uso T6 - Attività ludiche a carattere privato
- Uso T7 - Attività sportive ricreative all'aperto

**Z - Altre funzioni**

- Uso Z1 - Usi in atto
- Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale
- Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza
- Uso Z4 - Autorimesse non pertinenti

**Art.12.2 – Uso A1 - Abitazione agricola**

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

**Specificazione delle attività ammesse**

Abitazione dell'operatore agricolo: comprende quanto necessitante alla permanenza abitativa dei nuclei familiari e dei salariati che svolgono la loro attività in azienda, comunque richiesto dall'avente titolo di operatore agricolo professionale (IAP).

**Spazi fisici e strutture**

Nelle unità aziendali già dotate di edificio abitativo sono ammessi:

- a) aumento della SU preesistente ai fini dell'adeguamento dell'alloggio del conduttore dell'azienda avente il titolo di Imprenditore Agricolo Professionale e/o della realizzazione di un ulteriore alloggio per la famiglia di un congiunto coadiuvante alla conduzione dell'azienda avente il titolo di Imprenditore Agricolo Professionale; ognuna delle due unità immobiliari potrà avere una SU massima di 125 mq;
- b) per gli edifici con SU residenziale inferiore a mq 200, in alternativa all'aumento di cui alla lettera a): aumento massimo della SU una tantum pari a mq 50, ai fini anche della realizzazione di un'abitazione all'interno o in ampliamento di strutture edilizie esistenti da destinare a coadiuvanti anche non congiunti al nucleo familiare dell'avente titolo di operatore agricolo professionale (IAP);
- c) aumento della superficie accessoria (Sa) fino al raggiungimento di una superficie accessoria massima pari al 60% della SU residenziale.

Nelle unità aziendali già esistenti al 24/09/1991, data di approvazione del previgente PRG, prive di edifici abitativi, ovvero che non abbiano da tale data alienato edifici abitativi o che non abbiano operato trasformazioni d'uso di edifici in precedenza abitativi e prive inoltre di edifici non abitativi recuperabili ad uso abitativo, è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio abitativo nel rispetto dei seguenti parametri:

- $SU = (0,002 \times SAU + 80)$  mq
- $SU_{max} = 200$  mq
- $Sa_{max} = 60\%$  SU.

La SU massima consentita si intende sempre comprensiva:

- della SU abitativa preesistente nell'unità agricola;
- della SU esistente nell'unità agricola avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- della SU abitativa esistente nell'unità agricola alla data del 04/03/1997, oppure concessa in data successiva su tali terreni, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola in quanto successivamente alienati.

Interventi in deroga ai parametri edificatori sopra indicati sono ammessi solo previa approvazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.

#### **Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12, in particolare:

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU, con un minimo di un posto auto coperto (autorimessa) per ogni unità abitativa;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SU, con un minimo di un posto auto coperto (autorimessa) per ogni unità abitativa.

#### **Prescrizioni**

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- NP = 2
- H = 7.50 ml
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml

### **Art. 12.3 – Uso A2 - Servizi agricoli**

#### **Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo.

#### **Specificazione delle attività ammesse**

Conservazione dei mezzi, delle attrezzature, delle materie prime e dei prodotti dell'attività agricola dell'azienda dell'avente titolo di operatore agricolo professionale (IAP).

#### **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.

SU max = 70 mq di SU per Ha di SAU

Interventi in deroga a tale parametro edificatorio sono ammessi solo previa approvazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.

#### **Prescrizioni**

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H = 7.50 ml
- D1 = 10 ml – 5 ml per i locali interrati
- D2 = 10 ml– 5 ml per i locali interrati

### **Art. 12.4 – Uso A3 - Allevamento aziendale**

#### **Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo svolta a livello aziendale o interaziendale.

#### **Specificazione delle attività ammesse**

Allevamento zootecnico condotto dall'avente titolo di operatore agricolo professionale (IAP).

**Spazi fisici e strutture**

Spazi destinati alla stabulazione, corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

SU max:

- a) Stalle per bovini:
  - Bovine da latte e fattrici da carne:
    - in stabulazione fissa alla catena: 60 mq per ha di SAU
    - in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: 80 mq per ha di SAU
  - Bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:
    - in stabulazione libera con pavimento fessurato o fissi alla catena: 50 mq per ha di SAU
    - in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: 70 mq per ha di SAU
- b) Stalle per equini:
  - stabulazione di fattrici e stalloni: 80 mq per ha di SAU
  - stabulazione di puledri: 70 mq per ha di SAU
- c) Stalle per ovi-caprini:
  - stabulazione per pecore e capre: 70 mq per ha di SAU
  - stabulazione per agnelloni: 50 mq per ha di SAU
- d) Ricoveri per allevamenti cunicoli:
  - stabulazione per riproduttori: 120 mq per ha di SAU
  - stabulazione per ingrasso: 60 mq per ha di SAU
  - allevamenti cunicoli in batteria: si applicano gli indici precedenti per una SU max ripartita per il numero dei piani di allevamento delle gabbie
- e) Ricoveri per allevamenti avicoli:
  - stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne, pulcini: 50 mq per ha di SAU
  - stabulazione in batteria: si applica l'indice precedente per una SU max ripartita per il numero dei piani di allevamento delle gabbie

Per tutti gli edifici destinati agli allevamenti sopra elencati è consentita la realizzazione di locali di servizio (sala mungitura, sala latte, box tori, sala mangimi, ecc.) nel rispetto della SU complessiva computata con gli indici precedentemente definiti.

La SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo di un altro; il carico complessivo degli animali allevabili non può superare i 40 q. di peso vivo per ha di SAU.

Interventi in deroga ai parametri edificatori sopra indicati sono ammessi solo previa approvazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.

**Prescrizioni**

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H = 6 ml
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml
- Distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda = 20 ml.
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato e dagli ambiti di nuovo insediamento residenziale = 50 ml.

**Art. 12.5 - Uso A4 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola**

***Funzione di appartenenza***

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo svolta a livello aziendale o interaziendale.

***Specificazione delle attività ammesse***

Produzioni lattiero casearia, vinicola, lavorazione del miele, attività floricole e vivaistiche, produzione e lavorazione di piante officinali e similari legate alle produzioni agricole dell'azienda, che devono fornire più del 50% del prodotto totale lavorato.

***Spazi fisici e strutture***

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione.

SU max = (0,015 x SAU) mq, non cumulabile la SU ammessa per gli usi A2 e A3.

Interventi in deroga a tale parametro edificatorio sono ammessi solo previa approvazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.

***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

***Prescrizioni***

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H max = 8 ml
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml.

**Art. 12.6 – Uso A5 - Serre fisse**

***Funzione di appartenenza***

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo.

***Specificazione delle attività ammesse***

Colture agricole protette.

***Spazi fisici e strutture***

Spazi destinati alle serre fisse, in quanto costituite da strutture permanenti ancorate al suolo, e dai locali per il ricovero attrezzi ad esse pertinenti.

SU max = (0,25 x SAU) mq

Interventi in deroga ai parametri edificatori sopra indicati sono ammessi solo previa approvazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.

***Prescrizioni***

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H max = 4 ml
- D1 = 5 ml
- D2 = 10 ml.

**Art. 12.7 – Uso A6 - Attività agrituristiche**

***Funzione di appartenenza***

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo.

***Specificazione delle attività ammesse***

Come disciplinato dalla LR 4/2009.

***Spazi fisici e strutture***

Gli interventi edilizi relativi ad iniziative a carattere agrituristico possono essere realizzati solo all'interno dei volumi esistenti nelle zone agricole in aggiunta alla superficie utile dei fabbricati agricoli ad uso residenziale esistenti e di loro ampliamenti conseguenti all'applicazione delle presenti norme.

Per le attività agrituristiche esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme può essere ammesso, sulla base di un progetto di un sviluppo dell'attività economica (PLS) che evidenzia la correlazione con le attività produttive agricole che dovranno comunque permanere fonte principale di formazione del reddito, l'ampliamento fino al 20% della SU esistente alla stessa data. L'organizzazione degli spazi e delle dotazioni dovrà rispettare la disciplina vigente in materia.

#### **Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

#### **Prescrizioni**

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione comunale in relazione a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.

### **Art.12.8 - Uso A7 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP**

#### **Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo.

#### **Specificazione delle attività ammesse**

Spazi funzionali ad un'economia agricola di auto consumo o comunque marginale non condotta da imprenditori agricoli professionali, ma comunque in aziende iscritte all'Anagrafe Regionale e alla Camera di Commercio come Imprese agricole, provviste quindi di una posizione fiscale (partita I.V.A. come agricoltore) e di posizione UMA (Utenti Macchine Agricole) presso la Provincia di Parma.

#### **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; si dovranno individuare opportuni accorgimenti per mitigare l'impatto visivo dei nuovi volumi, utilizzando barriere vegetali o altri accorgimenti utili al raggiungimento dello scopo; si eviteranno strutture in prefabbricato, tipologie edilizie a capannone, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente. 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 le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso. Il Comune determina con proprio atto le tipologie e i materiali costruttivi ai quali gli interventi relativi a tali fabbricati dovranno attenersi.

Si osservano le seguenti limitazioni:

- superficie coperta = 15 mq/Ha, fino ad un massimo di mq 30 comprensivi della superficie di fabbricati preesistenti.
- H max = 3,50 ml

#### **Prescrizioni**

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:  
SAU = 10.000 mq, con esclusione dei frazionamenti effettuati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme, destinata a colture agricole specializzate che richiedano frequenti e periodiche attività di lavorazione (sono escluse le colture cerealicole, foraggiere e i prati)

- D1 = 5 ml
- D2 = 10 ml

I nuovi volumi devono essere collocati in prossimità degli edifici rurali esistenti.

#### **Art.12.9 – Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzione commerciale.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche della L. n.114/98 e della L.R. n.14/99.

##### ***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita per un massimo di 150 mq
- magazzino e servizi.

##### ***Standard***

Si veda successiva tabella 12.

#### **Art.12.10 – Uso C2 - Media o grande struttura di vendita**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzione commerciale.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del D.Lgs. n.114/98 e della L.R. n.14/99.

Ai sensi delle Deliberazioni di Consiglio regionale n.1253/1999 e n.653/2005, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti si distinguono in:

##### Struttura commerciale di livello comunale

C2.1 – medio-piccola struttura di vendita se compresa tra 150 e 800 mq di superficie di vendita.

C2.2 – medio-grande struttura di vendita se compresa tra 800 e 1.500 mq di superficie di vendita.

##### Struttura commerciale di livello sovracomunale

C2.3 - grande struttura di vendita se superiore a 1.500 mq di superficie di vendita.

C2.4 - grande struttura di vendita di livello superiore se avente superficie di vendita superiore o uguale a 4500 mq per il settore alimentare o a 10.000 mq per il settore non alimentare.

##### ***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi
- amministrazione.

##### ***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

Nel caso di parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: secondo le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n.1253 del 23/09/99 come integrata e modificata dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.653 del 10 febbraio 2005 e agli atti programmatori comunali; -

**Prescrizioni**

Dovranno essere rispettate le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n.1253 del 13/09/99 in ordine particolarmente alle condizioni e criteri per l'individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle strutture, e ai requisiti urbanistici.

La possibilità di insediamento, ancorché prevista dalle presenti norme, rimane soggetta alle procedure indicate al comma 2 degli artt.6 e 7 della L.R. n.14/1999.

**Art.12.11 – Uso C3 - Centro commerciale****Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

**Specificazione delle attività ammesse**

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del D.Lgs. n.114/98 e della L.R. n.14/99.

Si distinguono in:

- C3.1 - centro commerciale di vicinato se gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola struttura.
- C3.2 - centro commerciale di attrazione di livello inferiore, se comprensivo di medie e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq di superficie di vendita per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.
- C3.3 - centro commerciale di attrazione di livello superiore, se comprensivo di grandi strutture di vendita di livello superiore, e comunque di medie e grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita risultano complessivamente superiori ai 4.500 mq, o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.

**Spazi fisici e strutture**

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi
- amministrazione.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

Nel caso di parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: secondo le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n.1253 del 13/09/99 come integrata e modificata dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.653 del 10 febbraio 2005 e agli atti programmatori comunali;

**Prescrizioni**

Dovranno essere rispettate le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n.1253 del 13/09/99 in ordine particolarmente alle condizioni e criteri per l'individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle strutture, e ai requisiti urbanistici.

La possibilità di insediamento, ancorché prevista dalle presenti norme, rimane soggetta alle procedure indicate al comma 2 degli artt. 6 e 7 della L.R. n.14/1999.

**Art. 12.12 – Uso C4 - Esercizio pubblico****Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

**Specificazione delle attività ammesse**

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, esercizi similari.

**Spazi fisici e strutture**

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti
- intrattenimento dei clienti
- preparazione e confezionamento degli alimenti
- amministrazione e servizi.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**Art. 12.13 – Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta****Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

**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
- Fornitura di piccoli servizi alle aziende, non comportanti lavorazione o movimentazione e comunque con SU non superiore a mq 300
- 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 motoveicoli e biciclette
- Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari (gelaterie, pasticcerie, ecc.), di prodotti e utensili per la casa
- Produzioni artistiche e di oggettistica minore
- Attività similari

Sono escluse le attività classificate insalubri dalle disposizioni legislative vigenti.

**Spazi fisici e strutture**

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizio attività di produzione e/o riparazione e vendita
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**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.

**Art.12.14 – Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza****Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

**Specificazione delle attività ammesse**

- Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari
- Commercio di autoveicoli ed assistenza
- Deposito e mostra di utensili, mezzi, materiali e merci in genere che comportano un'elevata movimentazione di mezzi all'esterno degli edifici, un'elevata occupazione di spazi scoperti (superiore in genere al 100% della SU) o che abbiano annessa una significativa attività di sub-produzione, montaggio, riparazione
- Commercio di materie prime o prodotti che per motivi igienico-sanitari o di sicurezza non sono compatibili con le zone residenziali.

Vi sono comprese le attività commerciali di cui alla delibera del Consiglio Regionale n.2613 del 26/03/2002.

**Spazi fisici e strutture**

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- stoccaggio delle merci
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

In particolare:

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di SU o, se superiore, 0,075 mq/mq di Superficie fondiaria, salvi standard superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti relativi alle attività commerciali;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU, fatti salvi standard superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti relativi alle attività commerciali; -

**Prescrizioni**

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU complessiva né a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

Le attività commerciali con caratteristiche di medie e grandi strutture di vendita sono comunque soggette alle procedure e al rispetto degli standard e dei requisiti di cui alla L.R. n.14/1999.

**Art.12.15 - Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni****Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività attinenti il trasporto di merci il magazzinaggio e la custodia.

**Spazi fisici e strutture**

Edifici ed aree di pertinenza 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.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

In particolare:

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di SU o, se superiore, 0,075 mq/mq di Superficie fondiaria;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;

**Prescrizioni**

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU complessiva né a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

**Art.12.16 – Uso C8 - Distribuzione di carburanti****Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale.

**Specificazione delle attività ammesse**

- Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli
- Vendita, stoccaggio e lavorazioni inerenti al gas metano
- Lavaggio autoveicoli
- Ordinaria e minuta manutenzione e riparazione dei veicoli a motore
- Attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista.

**Spazi fisici e strutture**

Stazione di rifornimento e attrezzature di servizio connesse, eventuali impianti per l'autolavaggio, di assistenza automobilistica, attività commerciale e di pubblico esercizio limitate all'utenza automobilistica.

Per quanto attiene alle stazioni di rifornimento di gas metano sono ammesse, nel rispetto della legislazione vigente in materia, superfici utili destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione del metano nella misura massima di 1.200 mq di SU e di altezza non superiore a 8 m.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

In particolare:

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,1 mq/mq di Superficie Fondiaria + 5 mq/mq di SU, ivi compresa la superficie attrezzata relativa all'eventuale autolavaggio.

**Prescrizioni**

Si osservano le disposizioni di leggi e normative vigenti in materia (Legge 28/12/1999 n. 496 e D.C.R. n. 355 del 08/05/2002).

Negli nuovi interventi deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della SF.

**Art.12.16bis – Uso C9 - Sale scommesse ex art. 88 del TULPS*****Funzione di appartenenza***

Funzioni commerciali con problematiche di impatto

***Specificazione delle attività ammesse***

Sale scommesse di cui all'art. 88 del TULPS. L'ammissibilità di questo tipo di uso è subordinata alla compatibilità dal punto di vista sociale nonché della mobilità, del parcheggio e dell'inquinamento acustico.

***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizi di cui all'art. 88 del TULPS

***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

Inoltre si prescrive che i parcheggi per la soddisfazione degli standard minimi di cui al presente Uso non sono monetizzabili.

**Art.12.17 – Uso D1 – Intermediazione monetaria e finanziaria*****Funzione di appartenenza***

Funzione direzionale.

***Specificazione delle attività ammesse***

Attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria.

***Spazi fisici e strutture***

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto col pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi
- abitazione del personale addetto alla sorveglianza.

***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**Art.12.18 – Uso D2 – Attività professionali e imprenditoriali*****Funzione di appartenenza***

Funzione direzionale.

***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 tecnici, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività similari
- Attività di consulenza, assistenza, ricerca nei settori professionali medici, della salute, delle scienze naturali, laboratori di analisi nella misura massima di 150 mq di SU.
- Fornitura di beni e servizi immateriali.

***Spazi fisici e strutture***

Locali aventi SU massima non superiore a 500 mq ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

#### **Art.12.19 – Uso D3 – Attività direzionali**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzione direzionale.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

Attività direzionali di rilevante dimensione nei settori tecnici, commerciali, del servizio alle imprese, di rappresentanza, di ricerca e sviluppo, dell'informazione, ecc.

##### ***Spazi fisici e strutture***

Locali aventi superficie superiore a 500 mq ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

##### ***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

#### **Art.12.20 – Uso N1 – Allevamento industriale**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli non connessi alla conduzione del fondo agricolo, che di norma dispongono o necessitano di una densità di spazi fisici e strutture notevolmente più elevata rispetto agli indici urbanistici consentiti per gli allevamenti aziendali.

##### ***Spazi fisici e strutture***

Spazi destinati alla stabulazione, corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio, i fabbricati di deposito connessi, uffici, abitazione del titolare o del personale di custodia.

##### ***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

##### ***Prescrizioni***

Gli ampliamenti degli allevamenti esistenti sono ammessi ai fini della riorganizzazione e riqualificazione produttiva, del miglioramento ambientale e del miglioramento delle condizioni vitali del patrimonio zootecnico nella misura massima del 20% della SU esistente. Ampliamenti e nuove costruzioni per le sole attività esistenti possono essere ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 20
- D2 = ml. 20
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 500
- Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100
- UF = 0,25 con un massimo di SU = 500 mq.

#### **Art.12.21 – Uso N2 – Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

Caseifici e cantine per la produzione del vino che, anche se legati alle produzioni agrarie locali, non derivano la materia oggetto di trasformazione principalmente dalla produzione di fondi dell'azienda, oppure che siano insediati in ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive.

**Spazi fisici e strutture**

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

Gli spazi destinati all'eventuale allevamento la cui alimentazione è fornita dai sottoprodotti della attività di trasformazione principale non appartengono al presente uso e sono considerati "allevamento".

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**Prescrizioni**

Gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammessi nel limite di una SU = + 20% della SU esistente.

Ampliamenti e nuove costruzioni per le sole attività esistenti possono essere ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10
- D2 = ml. 20
- Distanza da edifici residenziali: ml 20
- SU massima = 500 mq
- SU massima negli ambiti produttivi: quella definita dagli indici di ambito

**Art.12.22 – Uso N3 – Attività di lavorazione agricola per conto terzi**

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

**Spazi fisici e strutture**

Locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di riparazione sulle medesime.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**Prescrizioni**

Gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10
- SU max = + 20% della SU esistente

Ampliamenti e nuove costruzioni possono essere ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 20
- D2 = ml. 20
- Nel caso sia svolta anche attività di trasporto liquami e di fertirrigazione: ml. 50 da abitazioni preesistenti di terzi e ml. 200 dal perimetro del territorio urbanizzato
- UF = 0,25 con un massimo di SU = 500 mq.

**Art.12.23 – Uso N4 – Attività di riparazione di macchine agricole**

**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

**Spazi fisici e strutture**

Locali per la riparazione delle macchine agricole, relativi spazi di servizio.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**Prescrizioni**

Gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10
- SU max = + 20% della SU esistente

Ampliamenti e nuove costruzioni per l'attività esistente possono essere ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 20
- D2 = ml. 20
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100
- Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato: ml. 50
- UF = 0,25 con un massimo di SU = 500 mq.

**Art.12.24 – Uso N5 – Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica****Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività che pur avendo carattere di ruralità non è connessa alle pratiche produttive agricole e può essere esercitata da non addetti all'agricoltura; comprende il ricovero, la cura, l'addestramento di animali da compagnia e affezione, da sella, da competizione, da esposizione, da attività venatoria, ecc.

**Spazi fisici e strutture**

E' ammesso il recupero e il mutamento d'uso dei fabbricati esistenti.

Nel caso di ampliamento o nuova costruzione, in carenza di fabbricati idonei esistenti, posizionata sempre comunque nell'area pertinenziale di insediamenti rurali esistenti, si osservano le seguenti limitazioni:

- Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi: 50 mq.
- Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre: mq 20.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**Prescrizioni**

Superficie minima di intervento: Sm = 3.000 mq.

Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi: ml. 20.

Ogni 10 mq di superficie coperta deve essere recintata una superficie a verde di almeno mq 500.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H max = 3.50 ml
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml

I nuovi volumi devono essere congrui sia alle effettive necessità dell'attività per cui sono richiesti, sia alle caratteristiche ambientali; si eviteranno strutture in prefabbricato, tipologie

edilizie a capannone, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente. 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 le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso.

#### **Art.12.25 – Uso N6 – Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

Attività svolte nell'ambito della fornitura di servizi ad aziende agricole locali o ad attività comunque svolte in territorio agricolo e che per il loro corretto esercizio richiedono l'insediamento nel territorio rurale e che attengono, in via esemplificativa:

- all'assistenza sanitaria o clinica veterinaria
- alla consulenza ed assistenza in campo tecnico gestionale
- alla fornitura di materie prime e prodotti necessari alle aziende agricole o ad interventi di manutenzione ambientale.

##### ***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

##### ***Prescrizioni***

Gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammessi nella misura massima del 20% della SU esistente.

Ampliamenti e nuove costruzioni per l'attività esistente possono essere ammessi solo nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10
- D2 = ml. 20
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100
- Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato: ml 50
- UF = 0,25 con un massimo di SU = 500 mq.

#### **Art.12.26 – Uso N7 – Turismo rurale**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo o esercitata in forma societaria da imprenditore agricolo su fondo di altri soci.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

Come disciplinato dalla LR 4/2009.

##### ***Spazi fisici e strutture***

Come disciplinato dalla LR 4/2009.

##### ***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

##### ***Prescrizioni***

Come disciplinato dalla LR 4/2009.

#### **Art.12.27 – Uso N8 – Attività florovivaistiche**

##### ***Funzioni di appartenenza***

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

***Specificazione delle attività ammesse***

Comprende le attività integrate di coltura, conservazione, commercializzazione dei prodotti floricoli, erbacei, arbustivi e arborei e delle materie prime e dei prodotti occorrenti per l'impianto e la manutenzione delle strutture vegetali.

***Spazi fisici e strutture***

Comprende gli spazi destinati alla coltura in serra, ai fabbricati di deposito, agli uffici, ai locali di vendita, all'abitazione del titolare e del personale di custodia.

Superficie minima di intervento:  $S_m = 10.000$  mq.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- $UF = 0,15$  mq/mq
- $H_{max} = 7.50$  ml

***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

***Prescrizioni***

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura non superiore a mq 150 la cui concessione è subordinata alla realizzazione di almeno 1.500 mq di superficie utile produttiva.

**Art.12.28 – Uso P1 – Artigianato produttivo**

***Funzione di appartenenza***

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale.

***Specificazione delle attività ammesse***

Attività produttiva su superficie fondiaria del lotto non superiore a mq 10.000.

***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza 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.

***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

***Prescrizioni***

L'abitazione del titolare e/o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa con i seguenti limiti:

- $SU_{max}$  di 120 mq per unità produttive con  $SU$  non inferiore a mq 500 e non superiore a mq 3.000 di  $SU$ ;
- $SU_{max}$  di 200 mq per unità produttive con  $SU$  superiori a mq 3.000;
- è vietata la realizzazione di unità abitative per unità produttive con  $SU$  inferiori a mq 500;
- sono fatte salve le abitazioni esistenti alla data di approvazione del RUE.

Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della  $SU$  complessiva.

**Art.12.29 – Uso P2 – Artigianato di servizio non congruente con la residenza**

***Funzione di appartenenza***

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale.

**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 per emissioni sonore superiori a quelle consentite nelle zone residenziali
- Officine per autoveicoli. E auto carrozzerie.

**Spazi fisici e strutture**

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizio attività di produzione, riparazione, vendita
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**Prescrizioni**

L'abitazione del titolare e/o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa con i seguenti limiti:

- SU max di 120 mq per unità produttive con SU non inferiore a mq 500 e non superiore a mq 3.000 di SU;
- SU max di 200 mq per unità produttive con SU superiori a mq 3.000;
- è vietata la realizzazione di unità abitative per unità produttive con SU inferiori a mq 500;
- sono fatte salve le abitazioni esistenti alla data di approvazione del RUE.

Le 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 SU.

**Art.12.30 – Uso P3 – Industria manifatturiera**

**Funzione di appartenenza**

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale.

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività produttiva su superficie fondiaria del lotto superiore a mq 10.000.

**Spazi fisici e strutture**

Edifici ed aree di pertinenza 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 o trasformate dall'azienda
- laboratori di ricerca e controllo della produzione
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**Prescrizioni**

Come precedente uso P1.

**Art.12.31 – Uso P4 – Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti**

**Funzione di appartenenza**

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale.

***Specificazione delle attività ammesse***

Attività di raccolta, deposito, demolizione, trattamento, smaltimento, riciclo di materiali di rifiuto.

***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- recupero, separazione, rottamazione, riciclaggio di cascami e rottami (metallici e non metallici), rifiuti solidi urbani o industriali e biomasse.

***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

***Prescrizioni***

Devono essere previste e messe in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento delle acque superficiali e sotterranee con l'installazione di opportuni trattamenti primari delle acque di dilavamento dei piazzali, congrua impermeabilizzazione delle aree di stoccaggio con eventuale realizzazione di bacini di contenimento, abbattimento delle polveri e del rumore, secondo il parere degli enti competenti in materia di tutela ambientale e sanitaria. L'impatto visivo dell'area destinata a detti impianti dovrà essere mitigato mediante una barriera muraria o vegetale.

L'abitazione di custodia è ammessa nella misura massima di mq 120 purché posta a distanza non inferiore di m 10 dalle aree di lavorazione, provvista di accesso ed area di pertinenza autonoma con barriera verde e dotata delle misure cautelative e di mitigazione rispetto al tipo di lavorazione che si andrà ad insediare.

**Art.12.31bis – Uso P5- Industria ed Artigianato per la produzione tipica**

***Funzione di appartenenza***

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale per la produzione agro-alimentare

***Specificazione delle attività ammesse***

Produzione "tipica" della lavorazione e stagionatura delle carni suine.

In tale uso sono ricomprese le funzioni ammesse nell'ambito del Piano d'Area del Distretto Agro-Alimentare del Prosciutto di Parma, così come disciplinato dal P.T.C.P

***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- prosciuttifici, salumifici e loro annessi.
- attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione all'ingrosso dell'attività agroalimentare
- amministrazione, direzione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

***Standard***

Come precedente uso P1.

***Prescrizioni***

Come precedente uso P1.

Gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammessi nel limite di una SU = + 20% della SU esistente.

**Art.12.32 – Uso R1 – Residenza e accessori**

***Funzione di appartenenza***

Funzione abitativa.

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme igienico sanitarie, comprese le attività di servizio alla residenza.

**Spazi fisici e strutture**

Edifici ed aree di pertinenza 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 ed impianti tecnici, locali diversi di uso condominiale;
- locali per attività professionali, artistiche, laboratoriali posti all'interno dell'unità immobiliare residenziale, che operino nel rispetto delle norme di Igiene, che non comportino impiego di personale estraneo al nucleo familiare, impiego di sostanze, attrezzature, risorse energetiche tali da configurare un'attività produttiva autonoma, ovvero rapporti usuali e continui con la clientela o con i fornitori tali da indurre flussi non sporadici di veicoli;
- locali di servizio alla residenza, quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune, o ad attività compatibili, quali locali per archivio o deposito e comunque non destinati alla permanenza delle persone.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

In particolare:

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di SU, nella misura minima di 1 posto auto per ogni U.I.;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU, nella misura minima di 1 posto auto per ogni U.I.;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%, nella misura minima di 1 posto auto per ogni U.I..

**Prescrizioni**

I parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi, nei casi di cambio d'uso e negli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati, tranne che nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento e negli edifici di valore storico architettonico o storico culturale e testimoniale o a meno di specifici casi di manifesta impossibilità, per quota parte al coperto (autorimessa) nella misura minima di un posto auto per ogni abitazione.

Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni ed ove prescritto dalle presenti norme anche per le trasformazioni d'uso la superficie media degli alloggi previsti in ciascuna unità edilizia non può essere inferiore a mq 70, a meno di specifici interventi, soggetti a convenzione con il Comune, che prevedano tipologie abitative destinate a particolari fasce di utenza.

**Art.12.33 – Uso R2 – Residenza collettiva****Funzione di appartenenza**

Funzione abitativa.

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di cui all'art.12.37.

**Spazi fisici e strutture**

Edifici ed aree di pertinenza destinate a:

- alloggi, camere, spazi comuni;
- locali per lo svolgimento delle attività specifiche connesse all'uso, per il ristoro, il riposo, lo svago, lo studio, lo sport, ecc.;
- autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune;
- adeguata sistemazione delle aree di pertinenza in relazione all'uso specifico.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**Art.12.34 – Uso S1 – Pubblica amministrazione**

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

**Specificazione delle attività ammesse**

Sedi politico amministrative e istituzionali.

**Spazi fisici e strutture**

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto col pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

Nel caso di parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU 1 mq/mq di SU. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo.

**Art.12.35 – Uso S2 – Istruzione**

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

**Specificazione delle attività ammesse**

Istruzione primaria e secondaria, scuole di formazione e avviamento al lavoro, corsi di specializzazione, servizi per l'infanzia, ecc.

**Spazi fisici e strutture**

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- spazi per l'attività didattica
- attrezzature per attività sportive educative
- amministrazione, direzione e servizi.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

Nel caso di parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e

computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo;

#### **Art.12.36 – Uso S3 – Sanità e altri servizi sociali**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzioni di servizio.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

Servizi socio-sanitari pubblici o privati.

##### ***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, di riabilitazione, servizi di ambulanza, assistenza sociale, geriatrica e infermieristica, per la donazione del sangue ed altre istituzioni e servizi di tipo sanitario e socio-assistenziale tra cui quelle previste dalla L.R. n.34 del 12/10/1998 e relative delibere regionali di applicazione, fra le quali la delibera G.R. n.564/2000 definisce le strutture per anziani (centro diurno assistenziale, comunità alloggio, casa di riposo/casa albergo/albergo per anziani, casa protetta RSA), le strutture per disabili (centro socio-riabilitativo diurno, centro socio-riabilitativo residenziale), le strutture per portatori di malattie infettive (casa alloggio, centro diurno), le strutture socio-assistenziali per minori (comunità di pronta accoglienza, comunità educativa, comunità di tipo familiare).
- amministrazione, direzione e servizi.

##### ***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

Nel caso di parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo;

#### **Art.12.37 – Uso S4 – Organizzazioni associative**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzioni di servizio.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

Attività di organizzazioni economiche, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose, no profit.

##### ***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto con il pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

##### ***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

Nel caso di parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio

di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo;

#### **Art.12.38 – Uso S5 – Organizzazione del culto religioso**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzioni di servizio.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

/

##### ***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- culto religioso, quali chiese, oratori, spazi assembleari, per l'assistenza spirituale
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, l'educazione, il tempo libero, l'attività sportiva
- abitazione e locali per la conduzione delle attività del personale religioso e laico ausiliario, quali canoniche, conventi, foresteria per i fedeli e per gruppi religiosi
- attività in campo socio-assistenziale
- amministrazione, direzione e servizi.

##### ***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

Nel caso di parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo;

#### **Art.12.39 – Uso S6 – Attività ricreative e culturali**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzioni di servizio.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

Attività sia pubbliche, che private, che di enti e di associazioni a fini culturali e ricreativi.

##### ***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centri di studio, sedi per conferenze e congressi
- intrattenimento e spettacolo: locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere
- amministrazione, direzione e servizi.

##### ***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

Nel caso di parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio

di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo;

#### **Art.12.40 – Uso S7 – Attività sportive**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzioni di servizio.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

Attività sia pubbliche, che private, che di enti e di associazioni a fini sportivi e ricreativi.

##### ***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- attività sportive in genere: stadi, piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport
- amministrazione, direzione e servizi (spogliatoi, tribune, Uffici, chioschi, ecc.).

##### ***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

Nel caso di parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: il maggiore tra i seguenti valori: 2 mq/mq di SU; 0,2 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo;

#### **Art.12.41 – Uso S8 – Difesa e protezione civile**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzioni di servizio.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

Attività di presidio militare esercitata dalle Forze armate dello Stato, di controllo del territorio esercitate da Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza, Corpo Forestale, Polizia municipale e di protezione civile esercitata da Vigili del Fuoco ed altri soggetti istituzionalmente deputati.

##### ***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- caserme ed impianti
- amministrazione e servizi.

##### ***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

#### **Art.12.42 – Uso S9 – Servizi tecnici e tecnologici**

##### ***Funzione di appartenenza***

Funzioni di servizio.

##### ***Specificazione delle attività ammesse***

/

##### ***Spazi fisici e strutture***

Impianti ed aree di pertinenza, che prevedano l'accesso al solo personale di servizio a fini di sorveglianza e manutenzione, destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi, raccolta e depurazione delle acque di scarico; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto, rimessaggio mezzi e attrezzature per la gestione dei servizi pubblici, attrezzature e impianti simili per la fornitura di servizi di interesse pubblico.

Le modalità e prescrizioni per l'installazione di impianti di produzione di energia mediante l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (FER) sono disciplinate dal precedente art. 11.5.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

Nel caso di parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie coperta (SQ) ovvero, se superiore, 0,1 mq/mq di Superficie fondiaria (SF).

**Art.12.43 – Uso S10 – Impianti per le telecomunicazioni**

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

**Spazi fisici e strutture**

Strutture funzionali alla trasmissione e ripetizione dei messaggi radio, televisivi e telefonici.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

Nel caso di parcheggi di pertinenza negli interventi trasformativi nelle costruzioni nelle quali è prevista la permanenza di personale: 1 mq/mq di Superficie coperta (SQ).

**Prescrizioni**

La localizzazione e la tipologia degli impianti è disciplinata dalle specifiche leggi di settore.

**Art.12.44 – Uso S11 – Attrezzature cimiteriali**

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

**Spazi fisici e strutture**

Spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**Art.12.45 – Uso S12 – Attrezzature per la mobilità**

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

**Spazi fisici e strutture**

Autostazione, servizi annessi alla mobilità pedonale e ciclabile comprensivi di:

- spazi per l'utenza, la direzione, i servizi per il personale
- spazi commerciali, esercizi pubblici ed altre attività connesse e compatibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**Art.12.46 – Uso S13 – Fruizione del verde**

**Funzione di appartenenza**

Funzioni di servizio.

***Specificazione delle attività ammesse***

Attività di tipo ricreativo, gioco, riposo, incontro, iniziative culturali, educative, ecc.

***Spazi fisici e strutture***

Aree non edificate organizzate a verde in funzione delle attività ammesse, con eventuali modeste attrezzature per lo sport.

Possono esservi previste costruzioni di modesta dimensione e rimovibili, per lo svolgimento delle attività ammesse, convenzionando con i soggetti attuatori la gestione del servizio relativo, quanto a tipo di attività, forme di utilizzo, oneri attinenti, ecc.

***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12. In particolare:

- parcheggi pubblici nei nuovi interventi: in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, si adotta il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo.

**Art. 12.47 – Uso S14 – Spettacoli e manifestazioni all’aperto**

***Funzione di appartenenza***

Funzioni di servizio.

***Specificazione delle attività ammesse***

Feste, raduni, spettacoli musicali, giochi circensi, luna park, manifestazioni in genere con afflusso di pubblico.

***Spazi fisici e strutture***

Aree non edificate organizzate parzialmente a verde, con modesta superficie pavimentata e con costruzioni di contenuta dimensione a carattere non permanente.

***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12. In particolare:

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,4 mq/mq di Superficie fondiaria.  
Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo. Qualora l'organizzazione delle attività di cui al presente uso abbia carattere temporaneo le aree di parcheggio possono essere ricavate, e assicurate nel caso di intervento privato da apposita convenzione, anche su terreno privato limitrofo ricondotto dopo l'uso allo stato naturale o agricolo.

**Art. 12.48 – Uso S15 – Parcheggio pubblico**

***Funzione di appartenenza***

Funzioni di servizio.

***Specificazione delle attività ammesse***

Organizzazione della sosta temporanea dei veicoli.

**Spazi fisici e strutture**

La superficie dei parcheggi è da computarsi, ai fini della verifica dello standard, al netto delle corsie di servizio, delle piazzole spartitraffico e al lordo del verde di arredo quando richiesto.

**Prescrizioni**

Il Comune può determinare che, in caso di obbligo di cessione di spazi di parcheggio pubblico a seguito di interventi edilizi, la cessione medesima avvenga secondo tempi stabiliti dal Comune e su richiesta dello stesso, venendone comunque convenzionato l'uso pubblico sino a quel momento.

**Art.12.49 – Uso T1 – Albergo****Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività pertinente l'ospitalità alberghiera ed i servizi turistici connessi.

Sono "alberghi" le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere, suite o unità abitative fornite di servizio autonomo di cucina, destinate alla ricettività. Negli alberghi la capacità ricettiva può riguardare le unità abitative in misura non superiore al 40 per cento del totale.

Possono assumere la denominazione di "motel" gli alberghi particolarmente attrezzati per l'alloggiamento e l'assistenza delle autovetture. I motel, qualunque sia il numero di stelle assegnato, assicurano uno standard minimo di servizi di autorimessa nonché servizi di primo intervento, di assistenza meccanica, rifornimento di carburante, ristorante o tavola calda e fredda, bar.

Di norma assumono la specificazione di "meubl " o "garni" gli alberghi che forniscono il solo servizio di alloggio e normalmente di prima colazione, senza ristorante.

Possono assumere la specificazione di "centro benessere" gli alberghi dotati di impianti e attrezzature per fornire servizi specializzati per il relax ed il benessere psicofisico.

Possono assumere la specificazione di "beauty farm" gli alberghi che forniscono servizi specializzati finalizzati a cicli di trattamenti dietetici ed estetici.

Possono assumere la specificazione di "villaggio-albergo" le aziende alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione dei servizi in funzione di pi  stabili facenti parte di uno stesso complesso ed inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.

Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centri congressi" le strutture alberghiere dotate di strutture, attrezzature e servizi specializzati per l'organizzazione di manifestazioni congressuali e convegni.

**Spazi fisici e strutture**

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizi alberghieri e simili con o senza servizi di ristorazione
- attrezzature connesse alla ricettivit  alberghiera (sale convegni, impianti sportivi, coperti e scoperti, per il fitness e le cure termali, spazi per l'intrattenimento, ecc.)
- relativi amministrazione, direzione e servizi
- alloggi del titolare e/o del personale di custodia.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

**Prescrizioni**

L'abitazione del titolare o del personale addetto   ammesso nella misura massima di un alloggio avente SU max non superiore a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

**Art.12.50 – Uso T2 – Residenza turistica alberghiera*****Funzione di appartenenza***

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

***Specificazione delle attività ammesse***

Sono "residenze turistico-alberghiere" e possono utilizzare la specificazione "residence", le strutture che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unità abitative costituite da uno o più locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto di giunta regionale di attuazione. Nelle residenze turistico alberghiere la capacità ricettiva può riguardare camere o suite in misura non superiore al 40 per cento del totale.

***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati ad attività pertinente l'ospitalità alberghiera ed i servizi turistici connessi in forma anche residenziale.

***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

***Prescrizioni***

L'abitazione del titolare o del personale addetto è ammesso nella misura massima di un alloggio avente SU max non superiore a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

**Art.12.51 – Uso T3 – Ostello*****Funzione di appartenenza***

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

***Specificazione delle attività ammesse***

Attività pertinenti l'ospitalità del turismo itinerante.

Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno e il pernottamento per periodi limitati dei giovani e degli accompagnatori di gruppi di giovani. Gli ostelli sono gestiti, di norma, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti, senza scopo di lucro, ai fini del turismo sociale e giovanile. Gli ostelli possono essere gestiti anche da altri operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività.

***Spazi fisici e strutture***

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- ricettività di tipo non alberghiero, priva di servizi di ristoro e trattenimento
- relativi amministrazione e servizi
- alloggio del personale di custodia

***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12.

***Prescrizioni***

L'abitazione del personale addetto è ammesso nella misura massima di mq 120 di SU fatta salva quella esistente se superiore.

**Art.12.52 – Uso T4 – Campeggio*****Funzione di appartenenza***

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

***Specificazione delle attività ammesse***

Attività pertinenti il turismo all'aria aperta.

Sono campeggi i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35 per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse.

Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centro vacanza" i campeggi dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali, così come stabilito dallo specifico atto di Giunta regionale.

#### ***Spazi fisici e strutture***

Comprendono gli edifici destinati alla reception, ai servizi igienici, alla ristorazione, al divertimento, agli acquisti di generi alimentari e per il campeggio, alle pratiche sportive, all'alloggio di custodia, al rimessaggio delle attrezzature.

#### ***Standard***

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12. In particolare:

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina ogni 10 piazzole da reperire in corrispondenza dell'accesso;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi, in quelli comportanti aumento del CU, nonché in quelli di ristrutturazione edilizia: 1 posto macchina per ogni piazzola;
- nel caso di strutture sportive o ludiche aperte ad utenti esterni al campeggio deve essere prevista in corrispondenza dell'accesso a queste una dotazione ulteriore di parcheggi di uso pubblico di 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano concomitanza di utilizzo.

#### ***Prescrizioni***

L'abitazione del personale addetto è ammessa nella misura massima di mq 120 di SU fatta salva quella esistente se superiore.

### **Art.12.53 – Uso T5 – Aree attrezzate di sosta temporanea**

#### ***Funzione di appartenenza***

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

#### ***Specificazione delle attività ammesse***

Aree attrezzate, riservate esclusivamente alla sosta temporanea e al parcheggio di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento, realizzate nel rispetto delle disposizioni di apposito atto di Giunta regionale nonché delle disposizioni di cui all'articolo 185, comma 7, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo codice della strada) e del relativo regolamento di esecuzione.

#### ***Spazi fisici e strutture***

Spazi scoperti attrezzati provvisti di allacciamento alle reti tecnologiche.

### **Art.12.54 – Uso T6 – Attività ludiche a carattere privato**

#### ***Funzione di appartenenza***

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

#### ***Specificazione delle attività ammesse***

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo spettacolo.

**Spazi fisici e strutture**

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo
- impianti sportivi privati al coperto
- relativi amministrazione, direzione e servizi.

**Standard**

- Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12. In particolare: - parcheggi pubblici negli interventi relativi a nuovi insediamenti: il maggiore tra i seguenti valori: 2 mq/mq di SU; 0,2 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
  - negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

**Prescrizioni**

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla custodia è ammesso nella misura di un alloggio con una SU non superiore né al 10% della SU complessiva né a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

**Art.12.55 – Uso T7 – Attività sportive ricreative all'aperto**

**Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

**Specificazione delle attività ammesse**

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo sport

**Spazi fisici e strutture**

Edifici ed aree di pertinenza a servizio di:

- laghetti per la pesca
- impianti sportivi scoperti
- maneggi per equitazione
- relativi amministrazione, direzione e servizi.

**Standard**

Secondo quanto stabilito alla successiva tabella 12. In particolare:

- parcheggi pubblici negli interventi relativi a nuovi insediamenti: 0,2 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo;

- parcheggi pertinenziali negli interventi relativi a nuovi insediamenti: 0,3 mq/mq di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

**Art.12.56 – Uso Z1 – Usi in atto*****Specificazione delle attività ammesse***

Sono quelle legittimate e certificate (da atti autorizzativi comunali) o attestate (da accatastamento) alla data di adozione del presente RUE.

Gli "Usi in atto" sono solo quelli già praticati nell'immobile da parte del soggetto, persona fisica o giuridica, che ne detiene la titolarità. Alla definizione di "usi in atto" possono essere equiparati, ai fini del rilascio di provvedimenti autorizzativi del Comune, anche attività esercitate da soggetti differenti dai titolari delle precedenti autorizzazioni e praticanti una diversa tipologia di attività purché compresa nell'uso precedentemente esistente e legittimato.

Nei diversi ambiti classificati dal RUE, ad esclusione dei Centri storici, dei Nuclei rurali di antico insediamento e degli ambiti attuabili mediante piano urbanistico attuativo (PUA) e intervento edilizio unitario (IEU), sulle costruzioni esistenti aventi destinazione d'uso differente da quella ammessa, sono comunque ammessi interventi di demolizione (D), di manutenzione ordinaria (MO), di manutenzione straordinaria (MS), di risanamento conservativo (RC) e di ristrutturazione edilizia (RE) con esclusione della modifica della sagoma.

***Spazi fisici e strutture***

Quelli interessati dagli usi in atto legittimati.

**Art.12.57 – Uso Z2 – Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale*****Specificazione delle attività ammesse***

Sono impianti e opere di infrastrutturazione del territorio rurale le seguenti:

- le strade agricole, i sentieri e percorsi di vario tipo;
- le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere permanenti per l'irrigazione, il sollevamento delle acque, gli invasi per la raccolta d'acqua;
- 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.

***Prescrizioni***

Le modalità di esecuzione delle opere suddette sono disciplinate dalle leggi specifiche di settore.

**Art.12.58 – Uso Z3 – Attrezzature private di pertinenza*****Specificazione delle attività ammesse***

Attività pertinenti la fruizione privata all'aperto connesse alla presenza della funzione abitativa.

***Spazi fisici e strutture***

Costruzioni, rientranti nella categoria manufatti diversi indicati alle lett. g, l, m, n, o, p del comma 12 dell'art.12.60, di uso privato poste all'interno delle aree di pertinenza di costruzioni residenziali e destinate all'arredo, alla gestione ed alla fruizione del verde privato. Tali strutture non costituiscono manufatti di rilevanza per la disciplina edilizia-urbanistica

fatte salve le specificazioni stabilite dal comma 5 dell'art. 12.60 relativamente alle caratteristiche dell'ambito di ricadenza, possono essere realizzate fino a m 1,50 di distanza dal confine di proprietà anche senza il consenso della proprietà confinante e possono derogare sia dal rispetto dell'indice di visuale libere sia dal rispetto della distanza minima tra fabbricati, solo verso i fabbricati della medesima proprietà cui sono direttamente pertinenti.

***Prescrizioni***

I nuovi eventuali volumi devono essere congrui sia alle effettive necessità dell'attività per cui sono richiesti, sia alle caratteristiche ambientali; non sono ammesse strutture in prefabbricato, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente. Le caratteristiche degli elementi strutturali e di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati devono essere strettamente pertinenti le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso.

La relativa installazione è limitata ad un numero massimo, per ciascuna unità abitativa, non superiore all'unità per ciascuna tipologia di manufatto; in caso di inosservanza i manufatti diversi aventi consistenza volumetrica saranno trattati in maniera cumulativa e pertanto considerati come interventi di nuova costruzione di cui all'Allegato alla L.R. n. 15/2013 e s.m.i..

**Art.12.59 – Uso Z4 – Autorimesse non pertinenti**

***Specificazione delle attività ammesse***

Rimessaggio al coperto di veicoli e relative attrezzature non a diretto servizio di una unità immobiliare.

***Spazi fisici e strutture***

Spazi specializzati, in costruzioni autonome o sottoposti ad altri edifici, destinati a svolgere un servizio di parcheggio di uso pubblico o riservato o di autorimessa.

**TAB.12 – Tabella riassuntiva delle superfici minime a parcheggio richieste**

USI	DTC / Parcheggi pubblici (P1)	Parcheggi pertinenziali (P3)		
	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (*) [mq]	
<b>A</b>	<b>Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo (svolta al livello aziendale o interaziendale)</b>			
A1	Abitazione agricola	-----	0,15 SU	0,075 SU
A2	Servizi agricoli	-----	-----	-----
A3	Allevamento aziendale	-----	-----	-----
A4	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola		0,15 SU	0,075 SU
A5	Serre fisse	-----	-----	-----
A6	Attività agrituristiche	-----	0,50 SU	0,25 SU
A7	Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP		-----	-----
<b>C</b>	<b>Funzione commerciale</b>			
C1	Struttura commerciale di vicinato	0,40 SU	0,20 SU	0,10 SU
C2	Media o grande struttura di vendita	0,50 SU	Delibera C.R. n. 1253/99	50% D.C.R. n. 1253/99
C3	Centro commerciale	0,50 SU	Delibera C.R. n. 1253/99	50% Delibera C.R. n. 1253/99
C4	Esercizio pubblico	0,50 SU	0,25 SU	0,125 SU
C5	Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	0,40 SU	0,20 SU	0,10 SU
C6	Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza	0,15 SU ovvero 0,075 SF	0,15 SU	0,075 SU
C7	Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	0,15 SU ovvero 0,075 SF	0,15 SU	0,075 SU
C8	Distribuzione di carburanti per autoveicoli	-----	2,5 SU + 0,05 SF	-----
C9	Sale scommesse di cui all'art. 88 del TULPS	1 SU	0,50 SU	0,25 SU

(\*) ad eccezione degli interventi da eseguirsi nei centri storici e nei nuclei rurali di antico insediamento.

USI	DTC / Parcheggi pubblici (P1)	Parcheggi pertinenziali (P3)		
	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (*) [mq]	
<b>D</b>	<b>Funzione direzionale</b>			
D1	Intermediazione monetaria e finanziaria	0,40 SU	0,20 SU	0,10 SU
D2	Attività professionali e imprenditoriali	0,40 SU	0,20 SU	0,10 SU
D3	Attività direzionali	0,40 SU	0,20 SU	0,10 SU
<b>N</b>	<b>Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo</b>			
N1	Allevamento industriale	-----	-----	-----
N2	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale	0,10 SU	0,15 SU	0,075 SU
N3	Attività di lavorazione agricola per conto terzi	0,10 SU	0,15 SU	0,075 SU
N4	Attività di riparazione di macchine agricole	0,10 SU	0,25 SU	0,125 SU
N5	Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	0,10 SU	0,15 SU	0,075 SU
N6	Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale	0,10 SU	0,15 SU	0,075 SU
N7	Turismo rurale	-----	0,50 SU	0,25 SU
N8	Attività florovivaistiche	0,50 SU	0,15 SU	0,075 SU
<b>P</b>	<b>Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale</b>			
P1	Artigianato produttivo	0,10 SU	0,15 SU	0,075 SU
P2	Artigianato di servizio non congruente con la residenza	0,10 SU	0,50 SU	0,25 SU
P3	Industria manifatturiera	0,10 SU	0,15 SU	0,075 SU
P4	Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti	0,10 SU	0,15 SU	0,075 SU
P5	Impianti agroalimentari per la produzione "tipica"	0,10 SU	0,10 SU	0,05 SU

(\*) ad eccezione degli interventi da eseguirsi nei centri storici e nei nuclei rurali di antico insediamento.

USI	DTC / Parcheggi pubblici (P1)	Parcheggi pertinenziali (P3)		
	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (*) [mq]	
<b>R</b>	<b>Funzione abitativa</b>			
R1	Residenza	0,15 SU 1 posto auto/U.I.	0,20 SU 1 posto auto/U.I.	0,10 SU 1 posto auto/U.I.
R2	Residenza collettiva	0,15 SU	0,20 SU	0,10 SU
<b>S</b>	<b>Funzione di servizio</b>			
S1	Pubblica amministrazione	0,40 SU <sup>1</sup>	0,20 SU	0,10 SU
S2	Istruzione	0,25 SU <sup>1</sup>	0,15 SU	0,075 SU
S3	Sanità e altri servizi sociali	0,40 SU <sup>1</sup>	0,15 SU	0,075 SU
S4	Organizzazioni associative	0,30 SU <sup>1</sup>	0,15 SU	0,075 SU
S5	Organizzazione del culto religioso	0,40 SU <sup>1</sup>	0,15 SU	0,075 SU
S6	Attività ricreative e culturali	0,40 SU <sup>1</sup>	0,15 SU	0,075 SU
S7	Attività sportive	1 SU <sup>1,2</sup>	0,15 SU	0,075 SU
S8	Difesa e protezione civile	0,15 SU <sup>1</sup>	0,15 SU	0,075 SU
S9	Servizi tecnologici	-----	0,30 SQ <sup>2</sup>	-----
S10	Impianti per le telecomunicazioni	-----	1 SQ <sup>3</sup>	-----
S11	Attrezzature cimiteriali	4	-----	-----
S12	Attrezzature per la mobilità	4	-----	-----
S13	Fruizione del verde	1	-----	-----
S14	Spettacoli e manifestazioni all'aperto	0,4 SF <sup>1,7</sup>	-----	-----
S15	Parcheggio pubblico	-----	-----	-----
<b>T</b>	<b>Funzione turistico ricettiva e ricreativa</b>			
T1	Albergo	0,50 SU <sup>5</sup>	0,15 SU	0,075 SU
T2	Residenza turistica alberghiera	0,50 SU <sup>5</sup>	0,15 SU	0,075 SU
T3	Ostello	0,50 SU	0,15 SU	0,075 SU
T4	Campeggio	1 posto auto/ 10 piazzole	1 posto auto/piazzola <sup>8</sup>	
T5	Aree attrezzate di sosta temporanea	-----	-----	
T6	Attività ludiche a carattere privato	1 SU <sup>5</sup> 0,20 mq/mq SF	0,15 SU	0,075 SU
T7	Attività sportive ricreative all'aperto	0,20 mq/mq SF <sup>6</sup>	0,15 SU	0,075 SU

USI		DTC / Parcheggi pubblici (P1)	Parcheggi pertinenziali (P3)	
		Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (*) [mq]
<b>Z</b>	<b>Altre funzioni</b>			
Z1	Usi in atto	-----	-----	-----
Z2	Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale	-----	-----	-----
Z3	Attrezzature private di pertinenza	-----	-----	-----
Z4	Autorimesse non pertinenziali	-----	-----	-----

(\*) ad eccezione degli interventi da eseguirsi nei centri storici e nei nuclei rurali di antico insediamento.

**Note alla TAB. 12**

negli interventi pubblici diretti e nei PUA in alternativa:

<sup>1</sup> 5 mq/utente potenziale elevati a 10 mq/utente per gli usi S7, S14; negli interventi di ristrutturazione edilizia tali valori sono ridotti al 50%.

<sup>2</sup> ovvero, se superiore 0,1 mq/mq SF nel caso dell'uso S9, e 0,2 mq/mq SF nel caso dell'uso S7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia tali valori sono ridotti al 50%.

<sup>3</sup> se è prevista la permanenza del personale.

<sup>4</sup> in rapporto all'utenza massima contemporanea.

<sup>5</sup> 10 mq ogni posto letto.

<sup>6</sup> negli interventi pubblici diretti relativi a nuovi insediamenti e nei PUA in alternativa: 10 mq/utente potenziale.

<sup>7</sup> parcheggi di uso pubblico convenzionati, nel caso di intervento privato.

<sup>8</sup> nel caso di presenza di attrezzature ludiche ulteriori 5 mq/utente potenziale.

**CAPO II - DEFINIZIONI****Art. 12.60 - Definizione degli interventi edilizi**

1. Intervento. Si definisce 'intervento' un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'immobile. Si definiscono 'interventi significativi', per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica e nel controllo edilizio, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.

2. Tipi di intervento. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di tipi di intervento, ciascuno dei quali è definito nei paragrafi.

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

I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

a) Tipi di intervento edilizio relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (interventi urbanistici), costituiti da:

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica - *vedasi Allegato L.R. 15/2013 e s.m.i.*;

b) Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico, costituiti da:

b1) Interventi manutentivi che comprendono:

- MO - Manutenzione ordinaria - *vedasi Allegato L.R. 15/2013 e s.m.i.*,
- MS - Manutenzione straordinaria - *vedasi Allegato L.R. 15/2013, D.L. 133/2014 e L. 164/2014 e s.m.i.*;

b2) Interventi conservativi che comprendono:

- RS - Restauro scientifico - *vedasi Allegato L.R. 15/2013 e s.m.i.*,
- RC - Restauro e risanamento conservativo - *vedasi Allegato L.R. 15/2013 e s.m.i.*,
- RT - Ripristino tipologico - *vedasi Allegato L.R. 15/2013 e s.m.i.*,
- RE - Ristrutturazione edilizia (senza modifica di sagoma) - *vedasi Allegato L.R. 15/2013, D.L. 133/2014 e L. 164/2014 e s.m.i. e successivo comma 4,*
- RV - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;

b3) Interventi adeguativi che comprendono:

- D - Demolizione - *vedasi Allegato L.R. 15/2013 e s.m.i.*,
- S - Sopraelevazione adeguativa,
- RR - Recupero e risanamento delle aree libere - *vedasi Allegato L.R. 15/2013 e s.m.i.*;

b4) Interventi trasformativi che comprendono:

- NC - Nuova costruzione - *vedasi Allegato L.R. 15/2013 e s.m.i. e successivo comma 5,*
- AM - Ampliamento;
- Ristrutturazione edilizia (con modifica sagoma e/o sedime) - *vedasi Allegato L.R. 15/2013, D.L. 133/2014 e L. 164/2014 e s.m.i.*;

b5) Interventi sulle pertinenze che comprendono:

- MM - Modificazione morfologica del suolo - *vedasi Allegato L.R. 15/2013 e s.m.i. e successivo comma 11,*
- MD - Realizzazione, installazione e modifica di manufatti diversi;

- c) Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso, costituiti da:
- CD - Cambio d'uso - *vedasi L.R. 15/2013 e s.m.i.*
3. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di RUE, gli interventi edilizi sono da interpretare in coerenza con le definizioni riportate nello specifico allegato alla LR 15/2013 e s.m.i..
  4. In applicazione dell'art. 13 della L.R. 15/2013 e s.m.i., l'intervento di ristrutturazione edilizia non consente modifica della sagoma e sedime all'interno dei centri storici e dei nuclei rurali di antico insediamento di cui agli artt. 7.3 e 7.8 delle presenti norme.
  5. In applicazione all'Allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i., gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera g.6) sono, oltre che quelli che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale, tutti gli interventi pertinenziali che eccedono quelli ricompresi nella fattispecie indicata al successivo comma 12 del presente articolo. All'interno degli ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (eccetto ambiti vincolati *ope legis* ai sensi dell'art. 142), dei centri storici e dei nuclei rurali di antico insediamento, l'installazione dei manufatti indicati alle lettere n) ed o) del successivo comma 12 costituiscono comunque interventi di nuova costruzione di cui alla lettera g.6) dell'Allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i..
  6. Nei successivi commi del presente articolo sono riportate le definizioni delle tipologie d'intervento non già definite dalla legislazione vigente, al fine di garantire la corretta lettura della regolamentazione delle trasformazioni ammesse nei diversi ambiti territoriali.
  7. Nuova urbanizzazione. Costituisce intervento di nuova urbanizzazione l'organizzazione di una porzione di territorio finalizzato ad ospitare nuovi insediamenti, tramite la suddivisione dello stesso in funzione delle destinazioni d'uso previste e la predisposizione e/o la realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione. Gli interventi di nuova urbanizzazione si possono attuare sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione ovvero sulla base di un Intervento Edilizio Unitario ed in seguito all'apposito atto unilaterale d'obbligo; i successivi interventi edilizi sono sottoposti agli specifici tipi di intervento previsti.
  8. Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RV). L'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RV) riguarda unità edilizie di valore storico culturale e testimoniale, che presentano elementi o parti ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. L'intervento di RV è ammesso limitatamente alle parti dell'organismo edilizio ormai prive di valore storico culturale e testimoniale.  
Per le parti prive di valore storico culturale e testimoniale l'intervento ammette:
    - la modifica o lo spostamento delle strutture portanti e dei solai, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici, entro l'involucro, necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici;
    - le opere necessarie per il riadeguamento degli ambienti interni, dei collegamenti verticali e orizzontali e per l'inserimento di impianti e servizi;
    - il riordino dei prospetti per l'adeguamento e la trasformazione funzionale della unità edilizia.Per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di valore stilistico si applicano interventi di restauro e risanamento conservativo (RC); deve inoltre essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione complessiva dei corpi edilizi nel rispetto del loro assetto originario. La sistemazione delle aree di pertinenza degli

immobili deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.

E' sempre richiesta la demolizione delle parti incongrue, per le quali non è ammessa la ricostruzione.

L'intervento di RV può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non costituenti superfetazioni, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario.

L'intervento di RV non può dare luogo alla modifica, in aumento, dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma f.t., Involucro f.t., SQ, H. L'intervento di RV può modificare i seguenti parametri: SU, Sa, NP, NPT.

9. Sopraelevazione adeguativa (S). Intervento che comporta variazione dell'altezza del fabbricato dettata esclusivamente dalla necessità di effettuare interventi di riparazione, miglioramento e adeguamento strutturale stabiliti dalla normativa vigente in materia di edilizia antisismica, nonché dalle esigenze dettate al fine di garantire le misure di incentivazione finalizzate a favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 11 della L.R. 15/2013 e s.m.i..  
Interventi di sopraelevazione che non ricadono nella fattispecie indicata al precedente comma rientrano nella tipologia d'intervento stabilita al successivo comma 10.
10. Ampliamento (AM). Per le costruzioni diverse dagli edifici (impianti, infrastrutture e manufatti diversi) costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di edifici costituisce intervento di AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma fuori terra e l'involucro fuori terra dell'edificio preesistente, fatto salvo quanto stabilito al precedente comma 9. L'ampliamento entro terra non può portare alla formazione di nuovi volumi fuori terra staccati dal fabbricato originario.
11. Modificazione morfologica del suolo (MM). Costituisce intervento di modifica morfologica del suolo o dei corpi idrici quello definito dall'Allegato alla L.R. 15/2013 come "significativi movimenti di terra", con le ulteriori specificazioni di seguito riportate.  
Esso ricomprende le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni, riguardare la coltivazione di cave o torbiere: ad esempio scavi, rinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.  
Per significative modifiche di una porzione di suolo si intendono le movimentazioni di terreno con volume superiore a 15 mc e le variazioni di quota, in scavo o riporto, superiori a 1 metro.  
Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
12. Realizzazione e/o installazione di manufatti diversi (MD). Costituiscono interventi di realizzazione e/o installazione di "manufatti diversi" quelli relativi alla categoria di opere sottoelencate, quando non siano inquadrabili fra gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
  - a) le opere di sostegno e di contenimento limitate ad una unità edilizia privata;
  - b) i pozzi di uso privato;
  - c) le barriere antirumore limitate a unità di intervento edilizio privato;

d) le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva, non considerata costruzione), le cancellate e i portoni, elementi di delimitazione o manufatti di accesso all'area privata;

e) elementi tecnici applicati sulla sagoma dell'edificio, quali:

- le parabole e le antenne per ricezione radiotelevisiva;
- i sistemi di sicurezza (esclusi i citofoni e videocitofoni);
- gli impianti di condizionamento dell'aria;

f) le pavimentazioni, le massicciate e le piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso, relativi a usi privati;

g) i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano: fontane, pergole, gazebo, lapidi, monumenti, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, cartelli stradali, sostegni di cartelli pubblicitari, insegne;

h) bacheche ad uso commerciale, di pubblico esercizio o con altre finalità;

i) le opere cimiteriali (quali tombe e steli escluse le cappelle gentilizie);

l) le attrezzature sportive prive di copertura poste entro terra o su terreno naturale o rimodellato, pertinenziali ad edifici e di uso strettamente privato, quali: campi da bocce, campi da tennis, piscine scoperte, altre attrezzature sportive analoghe;

m) gli elementi di copertura mobile di spazi aperti per uso abitativo: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;

n) le piccole costruzioni di legno o ferro, pertinenziali ad edifici e di uso strettamente privato, per il ricovero degli attrezzi da giardino aventi superficie coperta inferiore a 8 mq di ingombro per unità immobiliare e nel limite di 2,50 m di altezza da terra, su terreno di proprietà od uso esclusivo;

o) le serre amatoriali purché completamente trasparenti anche se provvisti di zoccolo in muratura, aventi superficie coperta inferiore a 8 mq per unità immobiliare e nel limite di 2,50 m di altezza da terra, su terreno di proprietà od uso esclusivo;

p) i pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali e orizzontali anche a supporto della vegetazione;

q) i passi carrai e manufatti ed opere inerenti la realizzazione dei passi carrai stessi.

I manufatti che eccedano le dimensioni o non rispettino le caratteristiche sopra indicate, sono da classificare come edifici, impianti o infrastrutture, in rapporto alla natura degli stessi.

#### **Art.12.61 - Definizione dei parametri ed indici urbanistici**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di RUE, i parametri e gli indici urbanistici sono da interpretare in coerenza con l'Atto di indirizzo sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla Delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale 279/2010, così come modificato dalla DGR nr. 994 del 7/7/2014 e s.m.i..
2. L'entità dei parametri e degli indici urbanistici è definita ai successivi paragrafi del presente articolo ovvero alla specifica disciplina contenuta all'interno delle Schede normative d'ambito del PSC, nonché in quella dettata dal RUE nei diversi ambiti.
3. Il RUE utilizza i parametri ed indici urbanistici definiti dalla DAL regionale 279/2010, di seguito riepilogati:
  - Superficie territoriale (ST);
  - Superficie fondiaria (Sf);
  - Densità territoriale;
  - Densità fondiaria;

- Ambito;
- Comparto;
- Lotto;
- Unità Fondiaria;
- Superficie minima d'intervento;
- Potenzialità edificatoria;
- Carico urbanistico.

Nei commi seguenti sono riportate specificazioni utili alla comprensione dei parametri ed indici urbanistici di cui al precedente elenco, al fine di garantire la completa e corretta lettura della regolamentazione delle trasformazioni ammesse nei diversi ambiti territoriali.

#### 4. Utilizzazione degli indici.

1. La piena applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

2. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, sia frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, i parametri che definiscono l'edificabilità di un'area sono comunque verificati tenendo conto della situazione catastale e della edificazione esistenti alla data di adozione del PSC e delle trasformazioni edilizie successive a tale data.

3. Negli interventi agricoli in territorio rurale i parametri che definiscono l'edificabilità di un'area sono comunque verificati tenendo conto della situazione poderale e della edificazione esistenti alla data di adozione del PSC e delle trasformazioni edilizie successive a tale data.

4. Qualora la superficie utile esistente in un immobile sia superiore a quella massima consentita in applicazione delle norme del RUE, l'immobile stesso può essere assoggettato, se consentito dalle norme e fatto salvo quanto prescritto in relazione al reperimento degli standard nei casi in cui siano richiesti, a interventi manutentivi, conservativi, adeguativi e al mutamento d'uso orientato verso quelli previsti dall'ambito fino al limite della superficie utile esistente. Nel caso invece di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio deve essere conforme agli indici fissati dal RUE.

#### 5. Superficie minima di intervento (Sm).

1. La superficie minima di intervento, ai sensi della dalla DAL 279/2010 e s.m.i., è definita come l'area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico–edilizio sull'area stessa.

Tale quantità è definita nella misura minima di 700 mq ovvero quella dell'unità fondiaria e/o unità edilizia catastalmente definita alla data d'adozione del PSC. Nel caso di attuazione edilizia diretta non sono ammesse soluzioni di continuità nella superficie minima di intervento.

2. L'area di intervento deve essere estesa a tutti gli immobili compresi all'interno della superficie minima di intervento, in modo congruente con gli eventuali vincoli determinati negli elaborati cartografici di Piano (PSC, RUE o POC).

3. Nel caso in cui la superficie minima di intervento risulti ripartita fra diversi aventi titolo, l'intervento dovrà essere da questi richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità.

4. L'obbligo di rispettare la Sm non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscano una disciplina edilizia particolareggiata o in caso di Piano Urbanistico Attuativo.

#### 6. Unità fondiaria agricola e Superficie Agricola Utilizzata (SAU).

1. Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola' si rimanda alla definizione della DAL regionale 279/2010 e s.m.i.

Per essa si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative, ecc.).

2. L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola.

3. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare o di ascendenti o discendenti di primo grado). Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di un'unità agricola ai fini del rilascio di una concessione o del Permesso di Costruire, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

4. L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da un'apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

5. L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni contermini; in tal caso le richieste di Permesso di Costruire per interventi trasformativi, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni contermini sono subordinati alla approvazione del Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola di cui all'art.15.6 delle norme di RUE.

6. Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale dell'azienda quale risulta in applicazione dei commi 3 e 4 precedenti; non possono essere in ogni caso computati terreni non appartenenti al territorio rurale.

7. Per Superficie Agricola Utilizzata (SAU) si intende la superficie di un'unità fondiaria agricola di cui al precedente comma 6, al netto delle aree appartenenti al sistema forestale e boschivo e delle aree a pericolosità geomorfologia molto elevata (rispettivamente agli artt.10.2 e 10.17 delle Norme di PSC).

8. Ai fini della richiesta di interventi trasformativi deve essere prodotta la documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) che deve illustrare:

a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla di adozione del PSC con l'individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola;

b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento o ricostruzione e relativi terreni asserviti;

c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la Superficie accessoria legittimamente in essere.

9. Ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la adozione del PSC è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo edilizio abilitativo a costruire, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi a costruire solamente congiuntamente all'edificio stesso.

L'asservimento dei nuovi edifici e di quelli preesistenti ai terreni dell'unità agricola è sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

10. Ai fini degli interventi di nuova costruzione, interventi di demolizione e ricostruzione la distanza tra il sedime originario e il sedime traslato nella medesima area di pertinenza non può essere superiore a 75 m salvo il caso di presenza di dissesti che suggeriscono la necessità di prevedere una diversa localizzazione.

7. Imprenditore agricolo professionale (IAP). Si considera imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi del D.Lgs. n.99/2004 il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciato in data non anteriore a sei mesi.
8. Centro aziendale agricolo. Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola (azienda agricola).
9. Per carico urbanistico si intende il fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

Le dotazioni territoriali sono quelle indicate all'art. 3.21 del RUE, in recepimento agli artt. A-22, A-23 e A-24 LR 20/2000 e s.m.i..

Ai fini del presente Regolamento si assume che un intervento edilizio dia luogo ad incremento di carico urbanistico quando esso comporti:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) cambio d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali; con riferimento alla classificazione degli usi di cui al precedente art.12.1 del RUE, le variazioni in aumento delle dotazioni territoriali sono determinate per i seguenti mutamenti d'uso:
  - da usi A, C8, S a usi C, D, N, P, R, T, Z;
  - da usi C1, C5, N, P, Z4 a usi R, C2, C3, C4, C6, D, T;
  - da usi R a usi C2, C3, C4, D, C6, T;
- c) aumento delle unità immobiliari nei casi specificati dalla legislazione vigente.

In ogni caso, qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso determini un incremento degli standard P1-P3 definiti per ciascun uso, dovrà essere garantito l'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste.

#### **Art.12.62 - Definizione degli oggetti e parametri edilizi**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di RUE, gli oggetti e parametri edilizi sono da interpretare in coerenza con l'Atto di indirizzo sulle definizioni tecniche uniformi per

L'urbanistica e l'edilizia di cui alla Delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale 279/2010, così come modificato dalla DGR nr. 994 del 7/7/2014 e s.m.i..

L'entità dei parametri e degli indici urbanistici è definita ai successivi paragrafi del presente articolo ovvero alla specifica disciplina contenuta all'interno delle Schede normative d'ambito del PSC, nonché in quella dettata dal RUE nei diversi ambiti.

Nei paragrafi seguenti sono riportati articoli integrativi atti a definire gli oggetti e parametri edilizi non già definiti dalla normativa regionale, al fine di garantire la completa e corretta lettura della regolamentazione delle trasformazioni ammesse nei diversi ambiti territoriali. Il RUE utilizza i parametri ed oggetti edilizi in elenco e nelle accezioni date ai successivi paragrafi del presente articolo:

a) Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale

- Area di sedime - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Superficie coperta (Sq) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Superficie permeabile (Sp) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Rapporto / indice di permeabilità (Ip) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Rapporto di copertura (Q) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Determinazione dell'indice di permeabilità (Ip) – *vedasi successivo comma 2*
- Determinazione del rapporto di copertura (Q) – *vedasi successivo comma 3*

b) Superfici

- Superficie lorda (Sul) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Superficie utile (SU) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Superficie accessoria (Sa) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Superfici escluse dal computo della Su e della Sa - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Rapporti minimi e massimi tra SU ed Sa – *vedasi successivo comma 4*
- Superficie complessiva (SC) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Superficie catastale (Sca) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Parti comuni / condominiali - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Superficie di vendita (SV) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Area dell'insediamento (Ai) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*

c) Sagome e volumi

- Sagoma planivolumetrica (SA) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Sagoma - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Sagoma planivolumetrica fuori (SA.f.t.) ed entro terra (SA.e.t.) – *vedasi successivo comma 5*
- Volume totale o lordo (Vt) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Volume utile (Vu) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Involucro (INV) - *vedasi successivo comma 6*
- Involucro fuori (INV.f.t.) ed entro terra (INV.e.t.) - *vedasi successivo comma 7*
- Volume dell'involucro (V.inv) - *vedasi successivo comma 8*

d) Piani

- Piano di un edificio - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Piano fuori terra - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Piano seminterrato - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Piano interrato - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Sottotetto - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Soppalco - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Numero di piani di un edificio (NP, NPT) - *vedasi successivo comma 9*

## e) Altezze

- Altezza dei fronti (Hf) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Altezza dell'edificio (H) e Altezza media (Hm) - *vedasi successivo comma 10*
- Altezza utile (Hu) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Altezza virtuale (Hv) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Altezza lorda dei piani - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Perimetro di attacco al suolo e sedime - *vedasi successivo comma 11*
- Quota al suolo (QS) - *vedasi successivo comma 12*
- Quota massima (Qmax) e Quota minima (Qmin) - *vedasi successivo comma 13*
- Altezza da terra e profondità da terra - *vedasi successivo comma 14*

## f) Distanze

- Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Distanza dai confini di proprietà - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Distanza dal confine stradale - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Distanza / distacco tra edifici (De) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Indice di visuale libera (Ivl) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Disposizioni per l'applicazione della distanza dai confini di proprietà (D1), di zona (D2) e distacco tra edifici (D3) - *vedasi successivo comma 15*
- Distanza minima dal confine di proprietà (D1) - *vedasi successivo comma 16*
- Distanza minima dal confine di zone per attrezzature di interesse pubblico (D2) - *vedasi successivo comma 17*
- Distanza minima fra pareti antistanti di due edifici (D3) - *vedasi successivo comma 18*
- Distanze tra edifici fra i quali siano interposte strade - *vedasi successivo comma 19*
- Determinazione dell'Indice di visuale libera (Ivl) - *vedasi successivo comma 20*
- Deroghe alle distanze - *vedasi successivo comma 21*

## g) Altre definizioni

- Volume tecnico - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Vuoto tecnico - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Unità immobiliare - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Alloggio - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Unità edilizia (Ue) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Edificio o fabbricato - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Edificio unifamigliare / monofamiliare - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Pertinenza (spazi di pertinenza) - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Balcone - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Ballatoio - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Loggia / Loggiato - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Lastrico solare - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Pensilina - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Pergolato - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Portico /porticato - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Terrazza - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Tettoia - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Veranda - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Tetto verde - *vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.*
- Immobili e costruzioni - *vedasi successivo comma 22*

- Impianti - *vedasi successivo comma 23*
  - Infrastrutture - *vedasi successivo comma 24*
  - Unità organiche di immobili - *vedasi successivo comma 25*
  - Scomposizione dell'Unità Edilizia - *vedasi successivo comma 26*
  - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali - *vedasi successivo comma 27*
  - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni - *vedasi successivo comma 28*
  - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche - *vedasi successivo comma 29*
  - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione - *vedasi successivo comma 30*
  - Esempificazione delle definizioni di spazi funzionali e componenti - *vedasi successivo comma 31*
  - Apertura - *vedasi successivo comma 32*
2. Determinazione dell'indice di permeabilità (Ip). I valori dell'indice di permeabilità, definiti in termini di superficie permeabile (Sp) minima da garantire all'interno dei diversi ambiti territoriali in relazione alle varie tipologie d'intervento, sono definiti all'articolo 6.1, comma 5 delle presenti norme.
3. Determinazione del rapporto di copertura (Q). I valori del rapporto di copertura, definiti in percentuale massima da garantire in relazione a tutte le tipologie d'intervento, sono definiti come segue:
- a) all'interno degli ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali (AC) e degli ambiti specializzati per attività produttive consolidati di rilievo comunale (APC) si rimanda ai valori percentuali individuati nei diversi articoli disciplinanti le trasformazioni territoriali dei relativi sottoambiti;
  - b) all'interno dei restanti ambiti attuabili a mezzo PUA, di fissare valori del rapporto di copertura (Q) non superiori alla soglia del 30% per quelli residenziali e del 50% per quelli produttivi.
- Nel caso di lotti ove il rapporto di copertura è superiore al limite fissato dalle presenti norme, tutti gli interventi debbono essere tendere a garantire detto limite e comunque non possono prevedere aumento di tale parametro.
4. Rapporti minimi e massimi tra SU ed Sa. Esclusivamente ai fini della verifica di rispetto dell'indice di fabbricabilità Uf ammesso nei diversi ambiti, gli spazi chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari, e cioè esclusivamente cantine, autorimesse e soffitte, si considerano Sa solamente alle seguenti condizioni:
- si trovino in piani interrati;
  - oppure, se posti in piani non interrati, la superficie complessiva di tali spazi, non ecceda il 50% della SU ammissibile dell'unità edilizia. L'eventuale eccedenza è da considerare SU.
5. Sagoma planivolumetrica fuori (SA.f.t.) ed entro terra (SA.e.t.). Si definisce sagoma planivolumetrica fuori terra (SA.f.t.) la figura geometrica costituita dalla sagoma escludendo da questa i piani interrati.
- La sagoma planivolumetrica fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
- Si definisce sagoma planivolumetrica entroterra (SA.e.t.) la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma planivolumetrica e la sagoma plani volumetrica fuori terra.

6. Involucro (INV). Si definisce involucro di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma, ma non comprende gli spazi aperti coperti.
7. Involucro fuori terra (INV.f.t.) ed entro terra (INV.e.t.).
1. Si definisce Involucro fuori terra (INV.f.t.) la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati. L'involucro fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
  2. Si definisce involucro entroterra (INV.e.t.) la figura geometrica che costituisce la differenza fra l'involucro totale e l'involucro fuori terra.
8. Volume dell'Involucro (V.inv)
1. Si definisce volume dell'involucro di un edificio la misura in mc del volume della figura geometrica definita involucro. Si definisce volume dell'involucro fuori terra di un edificio la misura in mc del volume della figura geometrica definita involucro fuori terra.
  2. In tutti i casi in cui le norme del presente RUE prescrivono l'invarianza del volume sono fatte salve le modifiche dimensionali derivanti da adeguamenti imposti per disposizioni antisismiche o per la coibentazione degli edifici.
9. Numero di piani di un edificio (NP, NPT)
1. Per numero di piani di un edificio (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati.
  2. Per numero di piani totale (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.
10. Altezza di un edificio (H) e Altezza media (Hm)
1. E' definita altezza di un edificio (H), ai sensi della DAL regionale 279/2010 e s.m.i., l'altezza massima tra quella dei vari fronti.
  2. Si definisce altezza media (Hm) di un edificio la media aritmetica delle altezze dei fronti (Hf). Al fine della verifica dei parametri morfologici disposti dalle norme del presente RUE, nonché da quelle eventualmente disposte dal PSC e dal POC, si applica l'altezza media (Hm) la quale deve essere contenuta entro i valori fissati, con precisazione che, l'eventuale esubero degli stessi comporta automaticamente mancato rispetto del parametro di altezza di un edificio (H).
11. Perimetro di attacco al suolo e sedime. Per perimetro di attacco al suolo di una costruzione si intende la linea chiusa che rappresenta la linea di contatto fra la parte fuori terra di una costruzione e la superficie del suolo originaria, ovvero quella rimodellata.
- Per sedime si intende la figura piana racchiusa dalla proiezione del perimetro di attacco al suolo sul piano orizzontale.
12. Quota al suolo (QS). Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo nei punti caratteristici del perimetro stesso e ponderate.
- Si definisce quota al suolo di un fronte di un edificio la media delle quote del terreno misurate lungo la linea di attacco al suolo del fronte nei punti caratteristici del fronte stesso.
- Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale

tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.

La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento locale.

13. Quota massima (Qmax) e Quota minima (Qmin). La quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.  
La quota minima di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.
14. Altezza da terra e profondità da terra. Si definisce altezza da terra di una costruzione la differenza tra le due quote Qmax e QS.  
Si definisce profondità da terra di una costruzione la differenza tra le due quote Qmin e QS.
15. Disposizioni per l'applicazione della distanza dai confini di proprietà (D1), di zona (D2) e distacco tra edifici (D3).
  1. Non si considerano nella misura della distanza di un edificio da confini di proprietà, di zona e per l'applicazione dell'Indice di visuale libera:
    - a. i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno originario e rispetto alle quote del terreno sistemate da entrambi i lati del confine per non più di m 0,90 e comunque non oltre la quota superiore del muro di recinzione;
    - b. gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 1,50, esclusi i bow-windows;
    - c. le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dalla sagoma per più di m 1,50.
  2. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime. Viceversa non si applica alle "infrastrutture", agli "impianti" ed ai "manufatti diversi" per i quali sono fatte salve le norme del Codice Civile e quanto indicato all'art. 12.58 delle presenti norme.
  3. La distanza di una infrastruttura e di un impianto deve rispettare le norme previste del Codice Civile.
  4. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
    - D1 = distanza dal confine di proprietà
    - D2 = distanza dal confine di zone urbanistiche destinate ad attrezzature di interesse pubblico di cui al successivo comma 17.
  5. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui ai commi seguenti.
16. Distanza minima dal confine di proprietà (D1).
  1. Negli interventi manutentivi e negli interventi conservativi la distanza D1 sarà uguale a quella preesistente.
  2. Negli interventi trasformativi e negli interventi adeguativi che interessino il fronte rivolto al confine la distanza D1 deve essere maggiore o uguale a m 5.
  3. Quando un edificio è sul confine, o a distanza inferiore di 5 m, può essere sottoposto ad interventi conservativi, manutentivi e di cambio d'uso, purché non eccedano l'altezza preesistente. Interventi di ampliamento e sopraelevazione, riguardanti fabbricati posti a distanza dal confine inferiore a m 5, sono ammissibili solo previo accordo sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo.

4. Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine di proprietà, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.

5. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato come atto pubblico, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari come vincolo istituito sui terreni della proprietà confinante interessata ed allegato ai documenti della richiesta di titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino sul confine, anche qualora su detto confine non vi siano edifici, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 18.

6. Per quanto non previsto dai commi dal n. 15 a n. 21 si applicano le norme del Codice Civile.

**17. Distanza minima dal confine di zone per attrezzature di interesse pubblico (D2).**

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è soltanto quello che delimita le aree per attrezzature e spazi collettivi di cui agli artt.5.2 e 5.3 e le aree per attrezzature tecniche di cui all'art.5.4.

2. Per la distanza D2 i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti al commi 1 e 2 del precedente comma 16.

3. Nel caso di confine con area stradale, la distanza dal limite stradale è fissata specificamente in base alla classificazione della strada stessa, operata ai sensi del Codice della Strada e del suo Regolamento applicativo, fatto salvo quanto disposto al successivo comma 19.

4. Per le costruzioni fuori dal perimetro dei centri abitati debbono essere altresì osservate le disposizioni previste dal D.M. 01.04.1968, n. 1404, variabili in relazione alla classificazione della strada definita dal medesimo decreto.

5. Nel caso di interventi di nuova costruzione o ricostruzione lungo strade urbane caratterizzate da allineamenti degli edifici esistenti a distanza maggiore o minore da quello sopra prescritta, il Responsabile del procedimento, su parere conforme della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può consentire o imporre una distanza conforme all'allineamento preesistente, per ragioni di qualità morfologica e ambientale.

**18. Distanza minima fra pareti antistanti di due edifici (D3)**

1. La distanza tra edifici o distacco è definita dalla DAL 279/2010 e s.m.i..

2. Si definisce parete (o porzione di parete) antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).

3. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 1, lett. b) e c) del precedente comma 15.

4. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti:

a) negli interventi manutentivi e in quelli conservativi la distanza D3 sarà uguale a quella preesistente;

b) negli interventi adeguativi e trasformativi quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m 12 la distanza D3 sarà maggiore o uguale a m 10;

c) negli interventi adeguativi e trasformativi quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m 12 la distanza D3 sarà

maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti, con un minimo di m 10.

5. Gli interventi adeguativi e quelli di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai punti b) e c) del precedente comma 4, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione modificata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai punti b) e c) del precedente comma 4 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

6. Nei casi di cui ai punti a), b) e c) del precedente comma 4 qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a m 3.

7. Nei casi di cui ai punti b) e c) del precedente comma 4 il valore da rispettare può essere ridotto a m 3 qualora si tratti della distanza fra l'edificio principale di una Unità Edilizia ed un corpo di fabbricato pertinenziale della medesima Unità Edilizia, non risulti localizzabile all'interno del lotto esternamente alla proiezione del fronte e che abbia non più di un piano fuori terra o seminterrato e che contenga solo superfici accessorie, ovvero fra due corpi di fabbrica pertinentziali della medesima unità edilizia, aventi entrambi le caratteristiche suddette. In tale fattispecie occorre l'assenso scritto da parte di tutti i proprietari dell'Unità Edilizia.

8. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici aventi solo luci come definite dall'art. 901 del codice civile.

#### 19. Distanze tra edifici fra i quali siano interposte strade.

1. Le distanze minime, da osservarsi negli interventi trasformativi, tra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli motorizzati, salvo prescrizioni più restrittive degli strumenti urbanistici comunali, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale, compresi i marciapiedi, maggiorata di:

- m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- m 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.

2. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nei confronti della viabilità interna, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano urbanistico attuativo.

#### 20. Determinazione dell'indice di visuale libera (IvI).

1. L'indice di visuale libera è definito dalla DAL regionale 279/2010 e s.m.i..

2. Il valore dell'indice IvI è stabilito in norma maggiore o uguale 0,50 ml/ml nell'edilizia residenziale e assimilabile, e maggiore o uguale a 0,40 ml/ml nell'edilizia produttiva o assimilabile; in sede di POC, PUA e/o IEU tale indice può essere modificato in rapporto a specifiche esigenze.

3. L'indice IvI non si applica nei centri storici e nei nuclei rurali di antico insediamento.

#### 21. Deroghe alle distanze.

1. Le norme di cui ai precedenti paragrafi 15 e 16 relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- a) edifici e impianti di interesse pubblico;
- b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti paragrafi 14 e 15 all'interno di complessi unitari di edifici che formino oggetto di PUA approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse in funzione del raggiungimento di obiettivi di maggiore qualità urbanistica ed edilizia e comunque in subordine alle verifiche di cui all'art.15.4 comma 1, lettera q, delle norme di RUE.
22. Immobili e costruzioni. Sono 'beni immobili' ai sensi dell'art.812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili':
- il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree';
  - le costruzioni edilizie.
- Costruzione edilizia, opera edilizia, o semplicemente costruzione è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità, consistenza e permanente nel tempo.
- Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
- gli edifici (per la definizione si rimanda alla DAL regionale 279/2010 e s.m.i.);
  - gli impianti o strutture tecnologiche (come definito al successivo comma 23);
  - le infrastrutture (come definito al successivo comma 24);
  - i manufatti diversi (come definiti all'art. 12.60 comma 12).
23. Impianti. Impianto é qualunque costruzione, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio e ospitante strutture tecnologiche.
- Sono ad esempio impianti i silos e i serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno, i bacini di accumulo di liquidi o liquami, le torri piezometriche, i tralicci, i nastri trasportatori, le cabine elettriche e le centrali termiche non di pertinenza di edifici, gli impianti di trasformazione di energia, gli impianti di potabilizzazione e di depurazione, le discariche, gli autosilo meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.
- Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura nelle quali le strutture e le eventuali gradinate non determinano locali utilizzabili sottostanti: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti quali campi da gioco, piste sportive, arene, cinema all'aperto, piscine, e simili. Non si considerano impianti le attrezzature sportive di uso strettamente privato di cui all'art.12.60, punto 11, lettera l).
24. Infrastrutture. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra parti del territorio, ovvero sono disposte a tutela del territorio stesso. Sono infrastrutture:
- a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
  - b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, reti di illuminazione pubblica canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili;
  - c) le infrastrutture di tutela idraulica e idrogeologica quali: briglie, opere di difesa spondale, argini, muri di sostegno e contenimento di versanti realizzati in aree pubbliche o in relazione all'attuazione di opere pubbliche, drenaggi ecc;
  - d) le opere artificiali di mitigazione ambientale, quali le barriere antirumore.
25. Unità organiche di immobili. Gli immobili, come definiti al precedente punto 3, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.

Si definiscono "unità organiche", oggetti composti da un immobile avente un ruolo principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale. Fra le 'unità organiche', ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:

- a) le unità fondiari (vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.);
- b) le unità edilizie (vedasi DAL regionale 279/2010 e s.m.i.).

26. Scomposizione dell'Unità Edilizia (U.E.). L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti:

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

27. Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

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

Al fine della verifica del numero di unità immobiliari realizzabili per ciascuna unità edilizia definite per gli ambiti del territorio urbano, urbanizzabile e rurale nella Parte Prima delle norme di RUE, si computano esclusivamente le unità immobiliari ricadenti nelle seguenti categorie catastali:

- Gruppo A: tutte le sub categorie;
- Gruppo B: limitatamente alla sub categoria B/8;
- Gruppo C: limitatamente alle sub categorie C/1, C/2 e C/3;
- Gruppo D: limitatamente alle sub categorie D/1, D/2, D/5, D/7, D/8, D/10.

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

- a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere persone;
- b) un'altezza utile interna, qualora siano dotati di copertura, non inferiore a m 1,80 (vedasi definizione di Hu e Hv della DAL regionale 279/2010 e s.m.i.).

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

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

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

- 1) Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I., ossia spazi per le attività principali e secondarie che si svolgono in ciascuna U.I.
    - 1.1) Spazi di attività (o riposo)
    - 1.2) Spazi di servizio
    - 1.3) Spazi di circolazione e collegamento
      - 1.3.1) orizzontale
      - 1.3.2) verticale
  - 2) Spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I., ma esterni alla U.I. stessa
  - 3) Spazi comuni
    - 3.1) Spazi di servizio comuni a più U.I.
    - 3.2) Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.
      - 3.2.1) orizzontale
      - 3.2.2) verticale
    - 3.3) Spazi tecnici praticabili, ossia spazi contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
  4. Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.
29. Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche. La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:
- le voci ad una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche",
  - le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche",
  - le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".
1. *Strutture portanti*
    - 1.1. Strutture di fondazione
      - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
      - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
    - 1.2. Strutture in elevazione
      - 1.2.1. strutture di elevazione verticali
      - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
      - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
    - 1.3. Strutture di contenimento
      - 1.3.1. strutture di contenimento verticali
      - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali
  2. *Chiusure*
    - 2.1. Chiusure verticali
      - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
      - 2.1.2. infissi esterni verticali
    - 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
      - 2.2.1. solai a terra
      - 2.2.2. infissi orizzontali
    - 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
      - 2.3.1. solai su spazi aperti
    - 2.4. Chiusure superiori
      - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
      - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati
  3. *Partizioni interne*
    - 3.1. Partizioni interne verticali

- 3.1.1. pareti interne verticali
- 3.1.2. infissi interni verticali
- 3.1.3. elementi di protezione
- 3.2. Partizioni interne orizzontali
  - 3.2.1. solai
  - 3.2.2. soppalchi
  - 3.2.3. infissi interni orizzontali
- 3.3. Partizioni interne inclinate
  - 3.3.1. scale interne
  - 3.3.2. rampe interne
- 4. *Partizioni esterne*
  - 4.1. Partizioni esterne verticali
    - 4.1.1. elementi di protezione
    - 4.1.2. elementi di separazione
  - 4.2. Partizioni esterne orizzontali
    - 4.2.1. balconi e logge
    - 4.2.2. passerelle
  - 4.3. Partizioni esterne inclinate
    - 4.3.1. scale esterne
    - 4.3.2. rampe esterne
- 5. *Impianti di fornitura servizi*
  - 5.1. Impianto di climatizzazione
    - 5.1.1. alimentazione
    - 5.1.2. gruppi termici
    - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
    - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
    - 5.1.5. reti di scarico condensa
    - 5.1.6. canne di esalazione
  - 5.2. Impianto idrosanitario
    - 5.2.1. allacciamenti
    - 5.2.2. macchine idrauliche
    - 5.2.3. accumuli
    - 5.2.4. riscaldatori
    - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e termali
    - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
    - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
    - 5.2.8. apparecchi sanitari
  - 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
    - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
    - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
    - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
    - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
  - 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
    - 5.4.1. alimentazione
    - 5.4.2. macchina
    - 5.4.3. reti di canalizzazione
  - 5.5. Impianto di smaltimento solidi
    - 5.5.1. canna di caduta

- 5.5.2. canna di esalazione
  - 5.6. Impianto di distribuzione gas
    - 5.6.1. allacciamenti
    - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
  - 5.7. Impianto elettrico
    - 5.7.1. alimentazione
    - 5.7.2. allacciamenti
    - 5.7.3. apparecchiature elettriche
    - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
  - 5.8. Impianto di telecomunicazioni
    - 5.8.1. alimentazione
    - 5.8.2. allacciamenti
    - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
  - 5.9. Impianto fisso di trasporto
    - 5.9.1. alimentazione
    - 5.9.2. macchina
    - 5.9.3. parti mobili
  - 6. *Impianti di sicurezza*
    - 6.1. Impianto antincendio
      - 6.1.1. allacciamenti
      - 6.1.2. rilevatori e traduttori
      - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
      - 6.1.4. allarmi
    - 6.2. Impianto di messa a terra
      - 6.2.1. reti di raccolta
      - 6.2.2. dispersori
    - 6.3. Impianto parafulmine
      - 6.3.1. elementi di captazione
      - 6.3.2. rete
      - 6.3.3. dispersori
    - 6.4. Impianto antifurto e anti intrusione
      - 6.4.1. alimentazione
      - 6.4.2. rivelatori e trasduttori
      - 6.4.3. rete
      - 6.4.4. allarmi
  - 7. *Attrezzature interne*
    - 7.1. elemento fisso d'arredo domestico
      - 7.1.1. pareti-contenitore (\*)
    - 7.2. blocco servizi
  - 8. *Attrezzature esterne*
    - 8.1. arredi esterni collettivi
    - 8.2. allestimenti esterni
      - 8.2.1. recinzioni (\*)
      - 8.2.2. pavimentazioni esterne (\*)
- (\*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.
30. Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione.
- 1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
    - a) Spazi chiusi, detti anche 'vani' o 'locali';

- b) Spazi aperti coperti;  
 c) Spazi aperti scoperti, o semplicemente spazi scoperti.
2. Si considera spazio chiuso o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni.
3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:  
 - da una superficie di calpestio;  
 - da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore, ad esempio un solaio);  
 - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne.
4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo è non superiore a 1,50 m.
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.
31. Esemplificazione delle definizioni di spazi funzionali e componenti. L'articolazione degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente tabella 1d: nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

TAB. 1d - Spazi funzionali e componenti

FUNZIONE DEGLI SPAZI		Spazi chiusi [locali]	Spazi aperti coperti	Spazi scoperti
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.	1.1. Spazi di attività o riposo	camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, tettoia, fienile, autosilo	
	1.2. Spazi di servizio	bagno, ripostiglio, archivio	balcone coperto, loggia	balcone scoperto, terrazza
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento			
	1.3.1. Orizzontale	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	1.3.2. verticale	scala interna, ascensore, montacarichi	scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto-auto coperto tettoia	posto-auto scoperto, giardino, cortile,

U.I.				copertura piana fruibile
3. Spazi comuni a più U.I.	3.1. Spazi di servizio	lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza, copertura piana fruibile
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento			
	3.2.1. Orizzontale	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio	viale di accesso
	3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
	3.3. Spazi tecnici praticabili	centrale termica, vano motore ascensore		
4. Spazi non fruibili		intercapedine, condotta, cavedio tecnologico		estradosso delle coperture non piane, o piane non fruibili

32. Apertura. Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio. Sono ad esempio aperture:

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

## TITOLO II NORME PER LA QUALITA' URBANA

### Art.13.1 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile. Quando tali requisiti vengano a mancare e il proprietario non provveda, il Sindaco può con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.
2. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.
3. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro, di attuare interventi:
  - a) di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
  - b) di rimozione di strutture precarie che contrastino con le caratteristiche storico architettoniche dei luoghi;
  - c) di rimuovere o portare ad altezza di sicurezza tende, tendoni, insegne, ecc.
4. I proprietari degli immobili di cui ai precedenti commi 2 e 3 provvedono a presentare idoneo titolo edilizio, ove richiesto, e a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Sindaco ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari.
5. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dal comma precedente sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune, nel caso dell'ultimo alinea del comma 4, provvede al loro recupero. Per opere di particolare interesse pubblico l'onere delle spese può essere sostenuto in tutto o in parte dal Comune, ferma restando la possibilità di accedere ai contributi previsti dalla L.R. n.16/2002, secondo quanto disposto dal programma regionale di cui all'art.3 della medesima legge.
6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede su ordinanza del Sindaco mediante un 'intervento urgente' alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento. In caso di inottemperanza il Comune può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio per l'azione penale.

### Art.13.2 - Conservazione degli elementi di pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvergono durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e messi in evidenza. Tutti gli elementi di pregio non

possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

**Art.13.3 - Paramenti murari degli edifici ubicati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento**

1. Le richieste per interventi di manutenzione straordinaria e restauro dei paramenti murari esterni degli edifici ubicati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento dovranno presentare idonea documentazione, studi e campionatura e sarà effettuato controllo da parte del competente ufficio, di materiali, tecniche e colori, siano essi realizzati in base a titolo abilitativo o ad ordinanza comunale.
2. In caso di mancata presentazione della documentazione di cui al precedente comma 1 o inottemperanza alle prescrizioni impartite dal Comune, si applicano le sanzioni di legge, con possibilità per il Comune di ordinare la rimessa in pristino dei luoghi e in caso di inadempienza di procedere all'esecuzione d'ufficio.

**Art. 13.3.1 – Interventi su aree ed edifici contigui ad edifici tutelati**

1. Ai fini della tutela del territorio e della qualità urbana, gli interventi su aree ed edifici compresi negli ambiti consolidati (AC) immediatamente contigui ai centri storici, ai nuclei rurali di antico insediamento ed agli edifici di valore storico architettonico e storico culturale e testimoniale, sono sottoposti a verifica da parte degli uffici comunali competenti, i quali provvedono alla verifica degli interventi, e, nel caso questi prevedano rilevanti modifiche all'aspetto esteriore esistente, stabiliscono se sottoporli al preventivo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggio.

**Art.13.4 – Elementi aggettanti delle facciate**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. 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.
3. 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.
4. I balconi aperti, le pensiline e insegne a bandiera debbono essere posti ad una altezza minima di m 3 dall'eventuale piano di calpestio del marciapiede rialzato (nel caso non esista marciapiede o nel caso lo stesso non sia rialzato o protetto dalla sede stradale l'altezza minima è di m 4,50) e non debbono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m 1,50 e comunque mai più della larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato.
5. Le tende aggettanti sono consentite solo su spazi pedonali. Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano di calpestio del marciapiede inferiore a m 2,20. 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 coordinati per fronti unitari di via o piazza.

**Art.13.5 – Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e degli edifici da ricostruire dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia potrà consentire o imporre, previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti conformi o diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere, nel rispetto comunque delle disposizioni relative alle distanze minime dalle strade e dai confini.

**Art.13.6 - Coperture, canali di gronda, pluviali**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerati 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. Per quanto attiene nuove aperture realizzate nelle falde di copertura degli edifici, dovranno essere osservati criteri di corretto inserimento nel contesto edilizio di appartenenza.
3. 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 essere permesse, a giudizio del responsabile dello Sportello Unico, situazioni di scarico in vasconi o in cisterne.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno 2,50 m dal piano stradale e devono essere canalizzati nella pubblica fognatura.

**Art.13.7 - Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei vani seminterrati che si affacciano su spazi pubblici dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle parti di fronte fuori terra e senza sporgenze dal vivo dei muri.

**Art.13.8 - Tabelle stradali**

1. Il Comune può collocare sui fronti degli edifici tabelle con la denominazione dell'area di circolazione; 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.
2. L'esposizione, in vista al pubblico, di tabelle che indicano l'area di circolazione è soggetta alla procedura prevista dall'art.41 del D.P.R. 30/05/1989 n.223 – Regolamento anagrafico. La presente disposizione si applica anche se le stesse sono esposte su proprietà privata.

**Art.13.9 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni**

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.
2. Tali opere sono soggette ad autorizzazione.

**Art. 13.10 - Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali**

1. L'apertura di nuovi passi carrai o la modifica degli stessi sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai e di quelli pedonali dovrà essere tale da non intralciare il traffico. La costruzione è a carico della proprietà. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. Le rampe carraie devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a m 2,50 se la rampa è rettilinea e m 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 2,50 metri.
3. I cancelli e le sbarre di accesso ad autorimesse o aree comunque carrabili dovranno essere arretrati rispetto alla viabilità pubblica di almeno 5,00 metri; in caso di impossibilità dimostrata, dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti possibili, atti a garantire il minor disagio alla viabilità.
4. Nella realizzazione degli accessi carrai e pedonali si devono adottare gli accorgimenti quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

**Art. 13.11 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini**

1. I cavedi, i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a mq 16) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, servizi igienici, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi manufatti o depositi o aggetti di alcun tipo.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

**Art. 13.12 - Recinzioni e cancelli**

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente ed alla tipologia prevalente nel fronte strada. Non devono presentare, se non a difesa degli immobili per i quali sono previsti specifici requisiti di sicurezza pubblica, fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada previste dal Codice della Strada e dagli strumenti urbanistici comunali, nonché richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le nuove recinzioni e i rifacimenti di recinzioni esistenti su strada urbana in muro pieno non debbono superare l'altezza di m 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa e m 1,50 negli altri casi. Le medesime recinzioni in area extraurbana possono essere di altezza superiore, nel rispetto del Codice della Strada e del relativo Regolamento, e l'area interposta deve essere attrezzata a verde non arboreo.

3. Nelle nuove recinzioni e nei rifacimenti di recinzioni esistenti realizzati in siepe viva, l'eventuale rete metallica, ove consentita, deve essere preferibilmente posta sul lato interno della siepe stessa, che non deve occupare il suolo pubblico.
4. All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato le nuove recinzioni, ove consentite, possono essere realizzate solo:
  - in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato interno all'area da recingere;
  - in legno.

#### **Art. 13.13 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Il titolare del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo, quando l'esecuzione delle opere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione, rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, è soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.

#### **Art. 13.14 – Organizzazione del verde privato**

1. L'Amministrazione comunale può dotarsi di un apposito Regolamento per disciplinare il verde privato che definisca tra l'altro:
  - i contenuti e la forma del progetto relativo alla componente verde da includere nei PUA e nella documentazione del progetto edilizio;
  - le essenze vegetali ammesse, favorite o escluse nelle diverse tipologie di intervento, in funzione degli obiettivi perseguiti;
  - le tipologie di elementi arborei o arbustivi, anche non vincolati, per le quali sono previste forme di tutela e di preventiva autorizzazione degli interventi;
  - le sanzioni per l'inosservanza delle disposizioni.

#### **Art. 13.15 - Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari**

1. Tutti gli immobili, composti da più unità abitative, derivanti da nuova costruzione o da ristrutturazione edilizia che installano antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni telematiche, si avvalgono prescrittivamente di impianti centralizzati siano essi convenzionali o comprendenti antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, installando o utilizzando reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative.
2. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve in ogni caso ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'ambiente urbano e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale, osservando in particolare le seguenti disposizioni:
  - a) le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.

- b) le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate e i cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni; se, in interventi su edifici esistenti, sono collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi o opportunamente protetti e saldamente ancorati;
- c) sono vietate in ogni caso le installazioni di antenne paraboliche su balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, quando le antenne siano visibili dal piano della strada pubblica.
- d) è vietata (a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche) l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico - artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche;
- e) le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120 cm di diametro;
- f) nel centro storico, nei nuclei rurali di antico insediamento, nonché sugli edifici di valore storico architettonico e di valore storico culturale e testimoniale la possibilità di installazione di antenne paraboliche andrà valutata con estrema cautela allo scopo di evitarne la visibilità da spazi di uso pubblico;
- g) in tutti i casi le antenne devono essere installate nel rispetto delle norme previste dal D.M. 37/2008 e s.m.i..

#### **Art. 13.16 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche**

1. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile (aspiratori, aeratori, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale osservando in particolare le seguenti disposizioni:
  - a) è vietata la installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile in sporgenza sulle facciate degli edifici o in altra posizione visibile dal piano della strada pubblica;
  - b) i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche assimilabili quando non possano essere collocati sul versante opposto alla pubblica via devono essere realizzati ad incasso con mascheratura;
  - c) quando non sia possibile soddisfare i requisiti di cui alle lettere a) e b) precedenti dovranno valutarsi con gli Uffici comunali competenti le soluzioni più adeguate;
  - d) gli impianti devono essere realizzati in modo da evitare ogni danno o molestia alle abitazioni circostanti: in particolare devono essere curati l'insonorizzazione e lo scarico di aria o altre emissioni;
  - e) nel centro storico, nei nuclei rurali di antico insediamento, nonché sugli edifici di valore storico architettonico e su quelli di valore storico culturale e testimoniale è vietata l'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile sulle pareti esterne; la collocazione all'interno dovrà essere compatibile con le caratteristiche architettoniche degli stessi edifici.

#### **Art. 13.17 - Aree condominiali**

1. Negli interventi di nuova costruzione di edifici aventi più di 10 alloggi è consigliata la destinazione ad uso condominiale, in prevalenza a verde, di una quota non inferiore al 30% della superficie fondiaria scoperta dell'area di intervento, esclusa la quota destinata

agli accessi e alla sosta veicolare, salvo quanto diversamente disposto dal POC per gli ambiti da esso disciplinati.

2. Con riferimento agli immobili ed alle suddette aree dovrà essere trascritto apposito vincolo alla Conservatoria dei registri immobiliari.

#### **Art. 13.18 – Spazi di passaggio pedonale di uso comune**

1. I pedonali, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pedonale di uso comune esterni agli edifici devono essere lastricati con materiali antisdrucchiolevoli. Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quote inferiori di più di 50 cm, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di ripari. I percorsi pedonali di uso comune devono avere di norma larghezza non inferiore a m 1,50 e devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dalle norme relative all'eliminazione delle 'barriere architettoniche'.

#### **Art. 13.19 - Recupero dei sottotetti**

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dalla LR n. 11/1998, così come modificata dalla LR n. 5/2014.
2. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di pendenza delle falde. Sono sempre concessi contenuti innalzamenti delle quote di gronda e colmo relativi ad interventi per soddisfare i requisiti di rendimento energetico, in applicazione del **D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 e/o della vigente normativa regionale, ora art. 11, comma 2, della LR 15/2013.**
3. Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono classificati come ristrutturazione edilizia e comportano la corresponsione del contributo di costruzione ed il concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali.

#### **Art. 13.20 – Depositi di materiali**

1. I depositi di materiali di uso temporaneo, di scarto o in fase di movimentazione non sono consentiti nelle aree pertinenziali delle zone residenziali. Nelle zone produttive sono ammessi nelle aree non visibili da strade o spazi pubblici e devono essere disposti con ordine nel rispetto del decoro e dell'igiene pubblica e del suolo e dell'incolumità delle persone.

#### **Art. 13.21 – Numeri civici**

1. Gli accessi agli edifici aventi le caratteristiche indicate in specifico atto comunale devono essere provvisti di appositi numeri da indicarsi su targhe aventi forma, colori e dimensioni conformi al modello approvato dall'Amministrazione Comunale in conformità al Codice della Strada, di materiale resistente, idoneamente posizionati.
2. A costruzione ultimata e comunque prima che il fabbricato sia occupato, il proprietario deve presentare all'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) apposita domanda per ottenere l'indicazione della numerazione. Ottenuta l'indicazione del numero civico, il proprietario deve provvedere, a proprie spese, all'acquisto e alla esposizione dello stesso. L'indicatore applicato sul fabbricato dovrà essere mantenuto visibile; lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.
3. L'amministrazione Comunale può provvedere direttamente alla fornitura e/o alla posa del numero civico, con addebito dei relativi costi a carico dell'utente.

**Art. 13.22 - Strutture provvisorie di attività di servizio pubblico, di pubblici esercizi e di attività ricettive**

1. Per esse sono intese tutte quelle opere le quali, a prescindere dagli aspetti compositivi e tipologici e se ancorate o meno al suolo, rivestano carattere precario e provvisorio.
2. Le strutture a carattere provvisorio disposte su spazi pubblici a servizio di attività di servizio pubblico, di pubblici esercizi e di attività ricettive saranno disciplinate dal Comune con specifiche indicazioni contenenti le caratteristiche, i criteri di decoro, omogeneità, funzionalità da osservare nei diversi ambiti del territorio urbanizzato, valutando anche le particolari situazioni che possono presentarsi e senza detrimento della funzionalità e accessibilità degli spazi pedonali, disponendo che le strutture in oggetto interessino, di preferenza, il solo spazio antistante le vetrine di pertinenza del singolo esercizio pubblico.
3. Le strutture a carattere provvisorio disposte su spazi privati a servizio di attività di servizio pubblico, di pubblici esercizi e di attività ricettive sono subordinate ad autorizzazione amministrativa temporanea e sono rilasciate fatti salvi i diritti dei terzi, fatta eccezione per la tipologia di struttura temporanea subordinata alla specifica disciplina introdotta dall'art. 6, comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i..

I titoli abilitativi legittimanti le strutture a carattere temporaneo sono esenti dal versamento del contributo di costruzione, viste le caratteristiche di precarietà che le contraddistinguono.

Il periodo massimo assentibile è fissato in anni tre decorrenti dal rilascio del titolo previsto, senza possibilità di proroga, alla scadenza del quale tali opere debbono essere obbligatoriamente rimosse; in via eccezionale e solo in presenza di strutture le quali, per caratteristiche intrinseche di natura compositiva e tipologica tali da non consentire alternative nella progettazione e nella scelta dei materiali, siano amovibili a costi oggettivamente elevati, potranno essere nuovamente autorizzate senza dover essere preventivamente rimosse, qualora venga inoltrata richiesta entro il termine di scadenza.

I titoli abilitativi decadono automaticamente al termine dei tre anni, ovvero anche preventivamente previa comunicazione espressa da parte dell'amministrazione comunale da notificarsi all'interessato, nel caso di necessità di attuazione di procedure preordinate alla realizzazione di opere pubbliche in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale, ovvero per altri motivi di interesse pubblico; in tali casi le strutture dovranno essere rimosse a cure e spese dei soggetti interessati.

Le predette strutture possono essere consentite anche in deroga ai soli limiti di edificabilità fissati dalle presenti norme, ovvero, se ricadenti in zona storica, anche in deroga alla normativa concernente l'obbligo di recupero degli spazi ed aree libere contenuta nella relativa disciplina particolareggiata, previo assenso della Giunta Comunale, ed a seguito di impegno da parte dell'avente titolo alla loro rimozione contestualmente alla presentazione di congrue garanzie economiche finalizzate alla loro rimozione; la Giunta Comunale dovrà esprimersi in ogni caso preventivamente al rilascio del titolo abilitativo. In relazione al consolidato orientamento giurisprudenziale relativo alle strutture precarie, il proprietario dovrà comunque evidenziare, nell'atto indicato al precedente capoverso, di impegnarsi alla rimozione della struttura qualora la medesima possa contrastare con programmi od opere pubbliche approvati successivamente, possa ledere diritti dei terzi o interessi diffusi ovvero possa creare disagi alla cittadinanza, accettando eventuali revoche da parte della pubblica amministrazione del permesso in qualsiasi momento.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di negare dette opere nel caso di impossibilità di reperimento delle dotazioni urbanistiche necessarie in particolare

in termini di standard di parcheggio, ovvero in tutti i casi in cui per i quali dette opere possano creare problemi alla circolazione stradale e pedonale, ovvero che possano interferire con la programmazione e le attività della pubblica amministrazione.

Le strutture a carattere temporaneo debbono essere realizzate in aderenza o in prossimità di strutture esistenti, e sono ammesse solo in caso di effettiva necessità e se funzionali ad attività commerciali, artigianali, produttive anche agricole (limitatamente ai possessori di qualifica di I.A.P., comunque senza necessità di presentazione di Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola e terziarie, con l'esclusione della funzione residenziale.

Dette strutture, se ricadenti in centri storici ovvero in ambiti sottoposti a vincolo ambientale, sono subordinate al parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Le costruzioni a carattere temporaneo debbono soddisfare tutti i requisiti richiesti per le costruzioni permanenti legittimate da titoli edilizi abilitativi a costruire, pertanto debbono essere rispettate tutte le normative vigenti in materia di sicurezza, di tutela sanitaria, ambientale, paesaggistico-monumentale e fiscale. Conseguentemente preventivamente alla realizzazione di tali strutture dovranno essere attuati tutti gli adempimenti stabiliti dalle vigenti norme, con particolare riferimento all'acquisizione degli assensi nell'ambito del procedimento unico ex DPR 161/2010 e s.m.i.; analogamente, contestualmente alla comunicazione di ultimazione dell'opera dovranno essere allegati da tutte le certificazioni ed i collaudi normalmente richiesti per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità (CPI o SCIA depositata ai sensi del D.P.R. 151/2011, collaudo prescritto dalla L.R. 19/2008 e dalla L. 1086/71, dichiarazioni di conformità degli impianti prevista dal D.M. 37/2008, accatastamento ed adempimenti conseguenti per la corretta applicazione delle imposte dovute ai sensi di legge).

#### **Art.13.23 - Recupero dei materiali di demolizione e dei rifiuti solidi di cantiere**

1. Negli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, deve essere previsto il conferimento dei materiali di demolizione non reimpiegati in cantiere e nella nuova opera edilizia o in altri cantieri a ditta specializzata nella selezione, frantumazione recupero e/o smaltimento.
2. E' vietato l'interramento in fase di cantiere aperto e in chiusura dello stesso di materiali di scarto e rifiuti non degradabili del processo di costruzione.
3. Il rimpiego ovvero lo smaltimento dei materiali derivanti dalle attività di demolizione, costruzione, nonché di quelli che derivano dalle attività di scavo, devono essere trattati in osservanza alle modalità stabilite dalla parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

#### **Art.13.24 - Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti**

1. Il Comune attua la raccolta dei rifiuti solidi urbani mediante due tipologie sulla base del tipo di rifiuto interessato:
  - domiciliare o porta a porta,
  - mediante contenitori di prossimità o stradali.
2. In tutte le nuove costruzioni devono essere previsti idonei spazi per la esposizione dei rifiuti solidi urbani destinati alla raccolta domiciliare unicamente nelle giornate e negli orari previsti, ricavati sull'area privata e direttamente accessibili dalla viabilità pubblica, senza pregiudizio per la circolazione pedonale sul marciapiede;

3. Nei Piani urbanistici attuativi, oltre alla opportunità di prevedere spazi collettivi per il posizionamento dei contenitori collettivi/condominiali dei rifiuti interessati al sistema porta a porta, devono essere previsti idonei spazi da attrezzare per accogliere i contenitori di prossimità o stradali aventi i seguenti requisiti:
  - devono essere dimensionati in numero da stabilirsi in funzione del carico urbano e delle aree di verde privato interessate;
  - devono essere realizzati su superfici opportunamente impermeabilizzate;
  - devono essere direttamente accessibili dalla viabilità pubblica, senza pregiudizio per la circolazione pedonale;
  - devono presentare condizioni di decoro e di protezione, ad esempio con recinzioni in legno, siepi sempreverdi, ecc., rispetto ad aree con frequentazione pedonale;
  - devono essere chiaramente separati da spazi attrezzati per il gioco bimbi.
4. La ubicazione, il numero e il dimensionamento di tali spazi devono essere concordati con gli uffici competenti.

#### **Art. 13.25 - Esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private**

1. Gli enti o i soggetti privati proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
2. Le strade private in territorio urbanizzato a servizio di più unità edilizie devono avere larghezza minima di m 5 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
3. Le strade private in territorio urbanizzato a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4 nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 10 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
4. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle misure regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
5. Le strade private poste all'interno del territorio urbanizzato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

#### **Art. 13.26 – Requisiti igienico-prestazionali delle opere edilizie**

1. Ai sensi degli artt. 11 e 12 della LR 15/2013 e s.m.i., sulla semplificazione dell'attività edilizia, ogni intervento è subordinato alla conformità alla normativa tecnica vigente, che diviene così come il riferimento unico per gli aspetti tecnici, prestazionali ed igienico-sanitari da rispettare nell'attività edilizia.

2. Il rispetto dei requisiti di norma di cui al comma precedente si intendono integralmente sostitutivi dei precedenti atti tecnici e normativi riferiti a requisiti cogenti ed a requisiti specifici delle opere.
3. Per gli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute i requisiti igienico sanitari sono definiti dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'art. 12 della L.R. 15/2013 e s.m.i..
4. I requisiti igienico sanitari per la funzione abitativa e per le altre funzioni non ricomprese nella tipologia di cui al precedente comma 3 sono stabiliti dal D.M. 05.07.1975, dalle disposizioni indicate nei seguenti articoli e, per quanto non contrastante con essi o con altre normative sopravvenute, dalle disposizioni ministeriali 20.06.1986; la medesima disciplina si applica agli insediamenti di cui precedente punto 3. fino all'emanazione dell'atto di indirizzo di cui all'art. 12 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

#### **Art.13.27 - Classificazione dei locali**

1. E' definito 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni. La parete interna interrotta da apertura di limitate dimensioni (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due locali, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro.
2. I locali si classificano come segue:
  - 1) Locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:
    - A1) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
    - S1) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegno, ambienti di servizio in genere), nonché vani accessori esterni all'alloggio in cui è prevista la presenza occasionale delle persone (gioco bimbi, tavernette, mansarde e simili);
    - S2) locali accessori all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);
  - 2) Ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali:
    - A2) negozi di vendita e sale di esposizione, di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine (non rientranti nella tipologia 3), magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;
    - A3) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
    - S3) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti A2 e A3.
  - 3) Ambienti non compresi nei precedenti punti 1) e 2) (ambienti produttivi, agricoli, ecc.); per essi è fatto riferimento alle norme sulla medicina del lavoro ed all'atto di coordinamento tecnico di cui all'art. 12 della L.R. 15/2013 e s.m.i. ed alle norme in materia di sicurezza ed igienico sanitaria vigenti. Per essi, per quanto non stabilito dalla normativa, debbono essere comunque garantiti i requisiti minimi dei vani di categoria A2) ed S3).

#### **ART.13.28 - Requisiti minimi degli alloggi e dei locali.**

- 1) Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi:

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile netta abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Gli alloggi di cui alla legge 457/78 e quelli di cui all'art. 9 L. 94/82 non possono avere una superficie utile superiore a mq. 95 misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, oltre a mq. 18 per autorimessa o posto macchina.

Gli alloggi monostanza non possono avere una superficie netta inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie utile netta non inferiore a mq. 14. Tutti i locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestra apribile. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

Per gli alloggi compresi in interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla Legge 28/1/1977 n. 10 le caratteristiche dimensionali ed i requisiti richiesti sono conformi a quelli delle delibere consigliari in materia con le quali sono state recepite le disposizioni impartite dalla Regione Emilia Romagna, nonché quelli rispondenti ai massimi e alle prescrizioni contenute nell'eventuale P.P.A. del P.R.G. ove le stesse risultino più restrittive.

Negli alloggi sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

- 2) Con esclusione degli interventi su patrimonio edilizio esistente di tipo manutentivo ed in quelli di tipo conservativo in cui prevale la componente architettonica (MO, MS, interventi su edifici vincolati artt. 7.9 e 7.10 e comunque sottoposti ad intervento RS, RC ed RV) nei quali potranno essere mantenute le caratteristiche preesistenti (dimensione dei locali, altezze nette, dimensioni e partitura delle finestre con relativi rapporti di illuminazione), i locali di cui al precedente art. 65 devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

#### LOCALI DI CATEGORIA A (A1 - A2 - A3):

Tutti i locali di categoria A devono essere dotati di areazione e di illuminazione diretta da spazi esterni liberi e prevedere l'installazione di finestre apribili sull'esterno tali da consentire una distribuzione uniforme della luce naturale nell'ambiente e da assicurare un valore medio di fattore luce diurna non inferiore al 2%.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie utile netta di pavimento. In particolare per le sottocategorie dei locali di categoria A valgono anche le seguenti prescrizioni:

#### LOCALI DI CATEGORIA A1:

L'altezza minima netta dei locali di categoria A1, misurata dal pavimento al soffitto finito, non può essere inferiore a ml. 2,70. Per i sottotetti esistenti ricadenti nella fattispecie stabilita dalla L.R. 11/1998 e s.m.i. le altezze minime interne dei vani sono stabilite dalla medesima normativa.

Le stanze da letto devono avere una superficie utile netta minima di mq. 9 se a letto singolo, a mq. 14 se a letto doppio.

Le stanze di soggiorno non possono avere una superficie utile netta inferiore a mq. 14.

#### LOCALI DI CATEGORIA A2:

L'altezza minima netta dei locali di categoria A2, misurata dal pavimento al soffitto finiti, non potrà essere inferiore a ml. 3,00 salvo particolari prescrizioni discendenti da leggi specifiche in materia.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone abitualmente superiore a 100 l'altezza non potrà essere comunque inferiore a ml. 4,00 a meno che i locali in questione non si dotino di idonei impianti di aerazione meccanica e di condizionamento dell'aria.

Nei locali di categoria A2 aperti al pubblico sono raccomandati i requisiti dimensionali e di finitura definiti dal D.P.R. 503/96.

Per i negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche e le dimensioni minime consentite dovranno altresì rispettare e rispondere alle prescrizioni dettate dalla vigente normativa statale e regionale in materia nonché legata ad esigenze di sicurezza.

Per quanto riguarda le caratteristiche di illuminamento, ventilazione e riscontro d'aria valgono le medesime prescrizioni dettate per i locali di categoria A1.

#### LOCALI DI CATEGORIA A3:

L'altezza minima netta dei locali di categoria A3 non può essere inferiore a ml. 2,70 misurata da pavimento a soffitto finiti.

Per quanto riguarda le caratteristiche di illuminamento, ventilazione e riscontro d'aria valgono le medesime prescrizioni dettate per i locali di categoria

#### A1.LOCALI DI CATEGORIA S (S1 - S2 - S3):

Nei locali di categoria S il rapporto tra la superficie delle finestre e quella utile netta dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e la superficie delle finestre non può comunque essere inferiore a mq. 0,40 - fatta eccezione per corridoi, disimpegni e ripostigli, nonché per i locali autorimessa che seguono le disposizioni impartite dal D.M. 01/02/1986.

L'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno è consentita solo a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali di categoria S destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto da locali di categoria A1 e pertanto deve esistere un disimpegno salvo il caso di alloggio monostanza ovvero in caso di presenza di più servizi igienici di cui almeno uno avente le caratteristiche minime richieste di norma.

Tutti i locali di categoria S destinati a bagno, servizio igienico, lavanderia e simili devono essere realizzati in modo da evitare infiltrazioni e perdite d'acqua nei confronti dei locali degli alloggi attigui e sottostanti avendo cura di mettere in atto gli opportuni accorgimenti tecnici e di adottare idonei rivestimenti capaci di evitare possibili macchie di umidità.

In particolare, fermo restando l'obbligo di osservare eventuali limiti più restrittivi che discendano dall'applicazione di leggi specifiche vigenti in materia, per le sottocategorie dei locali di categoria S valgono anche le seguenti prescrizioni:

#### LOCALI DI CATEGORIA S1:

L'altezza minima netta dei locali categoria S1 misurata da pavimento a soffitti finiti, non potrà essere inferiore a ml. 2,40 e non potrà essere superiore a ml. 2,70 nel caso in cui si ricorra ai contributi di cui alla legge 457/78.

Per i sottotetti esistenti ricadenti nella fattispecie stabilita dalla L.R. 11/1998 e s.m.i. le altezze minime interne dei vani di categoria S1 sono stabilite dalla medesima normativa.

Nei locali di questa categoria destinati a servizi igienici, ove non esista nell'alloggio apposito locale destinato a lavanderia è obbligatoria la messa in opera degli attacchi e scarichi necessari per la installazione della lavatrice per biancheria.

#### LOCALI DI CATEGORIA S2:

L'altezza minima netta dei locali di questa categoria, misurata dal pavimento al soffitto finiti non potrà essere inferiore a ml. 2,20 con esclusione degli androni e dei vani scala (per i quali l'altezza minima è di ml. 2,40) e salvo quanto prescritto da leggi e/o regolamenti specifici vigenti in materia, con particolare riguardo alle disposizioni del D.M. 01/02/1986 per i locali autorimessa.

#### LOCALI DI CATEGORIA S3:

Per i servizi igienici dei locali di categoria S3 aperti al pubblico sono raccomandati i requisiti dimensionali e di finitura di cui al D.P.R. 503/96.

### 3) Orientamento e riscontri d'aria.

Le unità immobiliari abitative devono avere almeno un doppio orientamento delle pareti finestrate per garantire un adeguato riscontro d'aria nei diversi vani componenti l'alloggio. Da tale disposizione sono esclusi i nuovi alloggi con superficie utile netta inferiore ai 45 mq., le unità abitative dei monolocali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che potranno essere orientati verso un unico punto cardinale con l'esclusione del Nord.

## **TITOLO III PROCEDIMENTI EDILIZI**

### **CAPO I - ORGANI E LORO FUNZIONI**

#### **Art.14.1 – Competenze, procedure e adempimenti**

1. I successivi articoli, di cui al presente Titolo, disciplinano i procedimenti abilitativi all'attività edilizia, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, il processo di esecuzione delle opere, e le attività di controllo della loro conformità edilizia e igienico sanitaria ed i requisiti tecnici prestazionali, ferma restando la cogenza della disciplina sovraordinata generata dalla normativa regionale e nazionale in materia.

#### **Art.14.2 - Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive**

1. La gestione dei procedimenti abilitativi di natura residenziale viene attribuita, a livello del singolo Comune o in forma associata tra i Comuni dell'Unione, allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), il cui ruolo e le cui attività sono disciplinate dall'art. 4 della LR 15/2013.
2. La gestione dei procedimenti abilitativi di natura produttiva viene attribuita, a livello di singolo Comune o in forma associata tra i Comuni dell'Unione, allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), il cui ruolo e le cui attività sono disciplinate dall'art. 5 della LR 15/2013.

#### **Art.14.3 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo Comunale cui spettano le funzioni stabilite nell'art. 6 della LR 15/2013 e s.m.i..
2. Il presente RUE dispone che la Commissione esprima altresì parere obbligatorio e non vincolante sull'approvazione di strumenti urbanistici generali e loro varianti, sull'approvazione di strumenti urbanistici operativi ed attuativi e loro varianti, nonché sull'approvazione di eventuali piani di settore di particolare interesse per la qualità architettonica ed il paesaggio (ad es. piano dell'arredo urbano, piano del colore).

#### **Art.14.4 – Documento guida**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva può redigere il documento guida di cui al comma 3, lettera c) dell'art. 6 della LR 15/2013, nel quale sono indicati i criteri che la stessa adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame.
2. Il documento definisce tra l'altro:
  - a) criteri e procedure per eventuali supplementi di istruttoria nei seguenti casi:
    - modalità per la convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione per chiarimenti relativi agli elaborati presentati,
    - necessità di sopralluogo,
    - integrazione degli elaborati;
  - b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
  - c) regolamentazione delle varianti progettuali;
  - d) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si atterrà per la formulazione del proprio parere;

- e) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, definizione dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, analisi del rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante, ecc.);
  - f) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
3. Il documento guida deve essere approvato dalla Giunta Comunale.
  4. Qualora le Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio che si susseguono di quinquennio in quinquennio non adottassero un proprio documento guida, continuerà a valere quello formulato dalla precedente Commissione.
  5. Al termine del proprio mandato, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività, che è trasmesso alla Giunta ed al Consiglio Comunale, nonché alla nuova Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio perché possa servire anche per eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida.

**Art.14.5 - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene istituita presso il Comune e la sua composizione è approvata dalla Giunta Comunale, su proposta del Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale, in coerenza con quanto disposto dall'art. 6 della LR 15/2013.
2. La Commissione è composta da un numero minimo di cinque membri nominati tra persone che abbiano elevata competenza e specializzazione in materia edilizia e urbanistica e paesaggistico ambientale, attestata sulla base dei requisiti minimi obbligatori sotto-indicati richiesti per i componenti della medesima.
3. I componenti della Commissione per la qualità architettonica e per il Paesaggio devono essere scelti tra i tecnici esterni all'amministrazione, che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti a materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali. I componenti devono, altresì, aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero attraverso altra esperienza professionale analoga, in una delle materie sopra indicate. Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata. Tale curriculum potrà, altresì, dar conto di eventuali ulteriori esperienze professionali, della partecipazione a corsi di formazione relativi alla tutela del paesaggio ed all'esperienza maturata nella partecipazione alle Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio.
4. Saranno privilegiati i componenti che abbiano conoscenza del territorio e della realtà locale.
5. Le candidature vengono raccolte a seguito di espletamento di una procedura ad evidenza pubblica ovvero della richiesta di designazione di terne di candidati agli ordini e collegi professionali, agli organismi scientifici e alle università.
6. I membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono nominati, con provvedimento del Sindaco, sulla base dei criteri e del possesso dei requisiti indicati al punto precedente ed a seguito di comparazione dei curricula.

7. Non possono fare parte della Commissione soggetti che ricoprono cariche politico-istituzionali, né i rappresentanti di organi o di istituti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto del titolo edilizio abilitativo a costruire.
8. Il responsabile della Struttura Tecnica incaricata dell'istruttoria finalizzata al rilascio di Autorizzazioni paesaggistiche o un suo delegato, svolge le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto.
9. La Commissione dura in carica cinque anni, salvo diversa determinazione del Sindaco. I Commissari restano in carica comunque fino alla data del provvedimento che li sostituisce e possono essere rieletti. In caso di dimissioni, di decadenza ai sensi del successivo comma, oppure di morte di un Commissario prima della scadenza di validità della Commissione è possibile nominare un Commissario sostitutivo. Il nuovo membro resta in carica fino alla scadenza del periodo per il quale era stato nominato il Commissario che sostituisce (salvo proroga della Commissione ai sensi del precedente comma). In tal caso il Sindaco prende atto della decadenza e provvede alla nomina contestuale del commissario in sostituzione di quello decaduto.
10. Il Comune può, in alternativa a quanto sopra indicato, costituire una Commissione intercomunale nell'ambito delle forme associative previste dalle leggi regionali e nazionali, con particolare riguardo alle Unioni di Comuni e funzioni di cui alla L. R. 30 giugno 2008, n. 10; la Commissione può essere istituita con Comuni contermini sulla base dei sistemi ovvero delle unità di paesaggio individuate dal P.T.P.R., dal P.T.C.P. e dai Parchi, così da garantire una valutazione complessiva dal punto di vista territoriale e paesaggistica.
11. Il Comune in base alle disposizioni dell'art. 30 del D. Lgs. 267/2000, può altresì stipulare convenzioni con i comuni contermini: tali convenzioni dovranno chiaramente indicare i rapporti tra i diversi Enti anche relativamente alla composizione, nomina, durata, validità delle sedute della Commissione stessa.
12. Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello previsto per le commissioni delle amministrazioni dello stato.

**Art.14.6 - Procedura per le adunanze e funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione deve essere convocata dal responsabile della Struttura Tecnica incaricata dell'istruttoria finalizzata al rilascio di Autorizzazioni paesaggistiche o suo delegato, il quale svolge le funzioni di Segretario, con frequenza almeno trimestrale, ma può essere convocata anche con frequenza maggiore, in relazione alla quantità di domande da esaminare ovvero onde rispettare i termini di legge fissati ai fini del rilascio di atti, per la legittimazione di denunce inizio attività ovvero per la conclusione di altri procedimenti amministrativi.
2. La convocazione scritta deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data dell'adunanza e deve riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno. In alternativa il responsabile della Struttura Tecnica può inviare un elenco delle sedute programmate, per un arco temporale comunque limitato all'anno in corso.
3. All'atto dell'insediamento la Commissione nomina al proprio interno il Presidente.
4. La Commissione può legittimamente deliberare solo alla presenza di almeno metà più uno dei componenti tra i quali deve esservi obbligatoriamente il Presidente.
5. Le decisioni debbono essere assunte a maggioranza dei presenti; nel caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.
6. I commissari interessati al progetto in esame in qualità di committenti e di progettisti o in qualsiasi altra veste debbono allontanarsi dall'assemblea durante la discussione (dopo

l'illustrazione, alla quale possono invece partecipare per fornire chiarimenti tecnici) e non possono ovviamente partecipare alla votazione.

7. Possono essere invitati ad intervenire, per l'illustrazione di opere particolarmente importanti e complesse, i tecnici che hanno firmato il progetto. Dopo l'illustrazione, gli stessi debbono allontanarsi dall'assemblea per consentire una serena discussione e votazione.
8. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato. Il processo verbale è siglato in ultima pagina da tutti i componenti presenti all'adunanza oltre che dal segretario verbalizzante.
9. Nel caso di convocazione della Conferenza di servizi, di cui agli articoli 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 come modificati dalla Legge n. 15/2005, la Commissione sarà rappresentata da un'unica figura con diritto di voto definita, fin da ora, dal Presidente (o suo sostituto) accompagnato dal responsabile del procedimento della pratica sottoposta a conferenza.

## **CAPO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC**

### **Art.15.1 - Interventi disciplinati dal RUE**

1. Sono disciplinati dal RUE tutti gli interventi dichiarati ammissibili dalle NTA del PSC per i quali le stesse non prevedono la necessaria preventiva approvazione del POC.
2. Nei casi di cui al comma 1, gli interventi edilizi sono subordinati, in ragione della tipologia dell'intervento da realizzare, a comunicazione in caso di attività edilizia parzialmente liberalizzata, ad avvenuta efficacia della Segnalazione o al rilascio di titolo abilitativo edilizio in coerenza con la LR 15/2013 e s.m.i., sulla semplificazione edilizia, nonché con i relativi Atti di coordinamento tecnico emanati dalla Regione Emilia Romagna.

### **Art.15.2 - Modalità di attuazione**

1. Il PSC e il RUE sono attuati attraverso le seguenti modalità:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA)
  - b) Interventi Edilizi Unitari (IEU)
  - c) Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola
  - d) Intervento edilizio diretto
  - e) Attività edilizia libera

### **Art.15.3 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio disciplinati dall'art. 31 della LR 20/2000 e approvati con l'iter descritto dall'art. 35 della stessa LR 20/2000 e s.m.i., fatte salve le opportunità di semplificazione della procedure di pubblicazione di cui all'art. 56 della LR 15/2013 e s.m.i..

**Art. 15.4 - Elaborati costitutivi del PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) schema di convenzione;
  - b) stralcio del PSC-POC-RUE e delle relative NTA;
  - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1.000 o 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei PUA pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - e) stato di fatto contenente fra l'altro:
    - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive;
    - costruzioni di qualunque genere esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica;
    - altri eventuali vincoli;
  - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - g) planimetria di progetto in scala 1:500 indicante tra l'altro:
    - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso;
    - strade e percorsi pedonali e ciclabili;
    - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
    - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
    - spazi per servizi;
    - spazi di parcheggio e di sosta pubblici;
    - spazi di parcheggio privati;
    - tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto: superficie di intervento, superficie fondiaria, indici edificatori e superficie utile relativa ai singoli lotti, superficie utile relativa alle diverse destinazioni d'uso previste, parametri di calcolo delle aree per dotazioni territoriali e relative superfici, superfici destinate a verde privato e condominiale, superficie destinata a parcheggi privati;
  - h) sezioni e profili in scala 1:500 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
  - i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica (definendo le modalità di allacciamento alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica) e rete telefonica con relativa previsione di spesa (l'elaborato dovrà segnalare l'eventuale coinvolgimento del territorio dei comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture elettriche di allacciamento alla rete pubblica). In tutti i casi gli elaborati dovranno essere muniti del formale parere degli Enti gestori delle reti e impianti;
  - l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine (con definizione delle modalità di allacciamento di tali impianti alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica), con relativa previsione di spesa;
  - m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
  - n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;

- o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi delle disposizioni in materia;
- p) documentazione di impatto acustico, per i soli comparti di nuovo insediamento a carattere residenziale o produttivo, redatta a cura di un tecnico abilitato, comprendente:
- analisi del clima acustico esistente;
  - previsioni del clima acustico di progetto;
  - interventi di mitigazione dell'impatto acustico;
- q) in tutti i casi:
- progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, redatto da un tecnico abilitato, oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici;
  - verifica di ottimizzazione della distribuzione, forma e orientamento dei volumi edilizi in rapporto alla radiazione solare, contenente:
    - rappresentazione grafica tridimensionale o diagramma delle ombre portate ad ogni ora del solstizio invernale sugli edifici e sulle aree di cessione;
    - calcolo della radiazione solare incidente al solstizio invernale sulle fronti degli edifici a funzione abitativa;
  - verifica di ottimizzazione della distribuzione, forma e orientamento dei volumi edilizi e della distribuzione del verde arboreo in rapporto alla ventilazione naturale (raffrescamento estivo, protezione invernale);
  - relazione idraulica riportante le seguenti informazioni:
    - superficie totale dell'intervento e quota impermeabile, numero abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o numero addetti (per gli insediamenti produttivi), calcolo di portata;
    - descrizione della rete di canalizzazione delle acque superficiali e rete fognaria, tipi di materiali impiegati e specificazione di manufatti particolari;
    - descrizione degli interventi di compensazione quantitativa del mancato apporto alla falda per effetto delle impermeabilizzazioni (nei casi richiesti dalle presenti norme).
2. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, punto a), deve contenere:
- a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie fondiaria che di superficie utile edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;
  - b) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
  - c) e modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - d) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere siano eseguite a cura e a spesa del soggetto attuatore, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - e) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - f) l'impegno a effettuare le opere di manutenzione del verde pubblico per un numero di anni non inferiore a 3 dal momento dell'impianto dello stesso;

- g) le sanzioni a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
  - h) nei casi previsti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - i) gli eventuali ulteriori elementi che siano necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti.
3. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti pareri o autorizzazioni:
- a) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco qualora prescritto in relazione alla natura e consistenza degli interventi;
  - b) autorizzazione dell'ANAS o della Provincia nei casi in cui siano previsti accessi carrai sulle strade di rispettiva competenza ovvero sia prevista l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle stesse;
  - c) approvazione degli schemi degli impianti tecnici di cui alla lettera i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi;
  - d) pareri preventivi di ASL e ARPA sotto il profilo sanitario e igienico ambientale ai sensi dell'art.19 della L.R. n.19/1982 e s.m.i. e della L.R. n.44/1995;
  - e) altre autorizzazioni o nulla osta di Enti diversi dal Comune, qualora richiesti per legge.
4. Per i PEEP e per i PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art.4 della Legge n.167/1962 e successive modifiche e all'art.27, quarto comma, della Legge n.865/1971 e successive modifiche.
5. I Piani di Recupero devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
- a) estratto del PSC-POC-RUE con indicazione dell'area oggetto di intervento;
  - b) estratto della mappa catastale, rilasciato da non oltre sei mesi, relativo alle particelle interessate dall'intervento con gli elementi necessari ad identificare l'intestazione delle suddette particelle, nonché le relative caratteristiche di superficie e di estimo;
  - c) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente in scala minima 1:200 contenente:
    - rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione;
    - destinazione d'uso dei locali;
    - forma di godimento da parte degli attuali occupanti;
    - proprietà
    - caratteristiche costruttive;
    - indicazione dell'epoca di costruzione e (ove possibile) delle eventuali modificazioni sostanziali;
    - stato di conservazione;
  - d) planimetria dello stato di fatto dell'area di pertinenza, in scala 1:500 nella quale risultino indicati:
    - orientamento;
    - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione;
    - tracciato delle opere di urbanizzazione, ove esistenti;
    - vegetazione eventualmente esistente;
    - elementi di arredo degli spazi scoperti;
    - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
  - e) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento;
  - f) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:
    - ubicazione e dimensione di strade e parcheggi;

- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;
  - g) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
  - h) scheda di progetto di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:
    - progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione;
    - destinazione d'uso dei locali;
    - caratteristiche costruttive;
  - i) relazione illustrativa contenente:
    - descrizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici e del contesto ambientale di intervento;
    - materiali da utilizzare e tipologie di intervento;
    - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale;
    - schema della circolazione veicolare e pedonale;
  - l) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
    - superficie di intervento
    - superficie utile di ciascuna unità di intervento;
    - superficie destinata al verde privato e condominiale ed ai parcheggi privati;
    - totale della superficie utile in progetto distinta in base alle diverse destinazioni d'uso (residenza, attività commerciali, direzionali, artigianali, di servizio, ecc.).
6. Tutti gli elaborati di cui al presente articolo devono essere presentati in tre copie.

#### **Art.15.5 - Intervento Edilizio Unitario (IEU)**

1. L'intervento edilizio unitario è uno strumento di attuazione previsto in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di opere di urbanizzazione generale ma in cui debbono essere definiti il sistema della viabilità interna e/o le aree di standard e/o gli accordi tra diverse proprietà cointeressate all'intervento, con eventuale traslazione della potenzialità edificatoria tra terreni di proprietà diverse.
2. Nei casi individuati dal RUE, per le aree soggette a IEU, preventivamente ad ogni intervento edilizio, deve essere presentato il progetto delle opere di urbanizzazione, esteso a tutta l'area perimetrata soggetta a IEU e contenente la seguente documentazione:
  - richiesta di autorizzazione sottoscritta da tutte le proprietà;
  - documentazione di cui al comma 1, lett. b, c, d, e, f, i del precedente art. 15.4;
  - progetto plano volumetrico di sistemazione urbanistica edilizia, con indicazione delle eventuali strade e percorsi pedonali e relative sezioni, della distribuzione dei volumi e indicazione delle tipologie edilizie, delle aree per dotazioni territoriali da realizzare a cura del proprietario e da cedere al Comune, delle aree da edificare, delle altezze e del numero di piani degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
  - progetto di massima degli impianti tecnologici (reti acqua, gas, energia elettrica, fognatura) in scala non inferiore a 1:200 e particolari in scala;
  - vista assometrica della sistemazione di progetto;
  - progetto di sistemazione del terreno e delle aree verdi;

- relazione tecnica descrittiva e tecnica economica relativa alla stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare;
  - schema di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutte le proprietà, contenente la definizione degli impegni di ciascuna proprietà in ordine alla dimensione, alla ubicazione, ai tempi, alle modalità della cessione al Comune delle aree di standard, alla corresponsione dei contributi di urbanizzazione secondaria, ai tempi di realizzazione di quanto previsto dal progetto di IEU, alle garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alle sanzioni nel caso di inosservanza di detti impegni.
3. A seguito della presentazione della domanda è comunicato all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento, che entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda accerta:
- che la documentazione presentata sia completa e rispondente a quanto stabilito dal presente articolo;
  - che gli elaborati tecnici siano sottoscritti da un tecnico abilitato e contengano tutti gli elementi necessari alla piena comprensione e valutazione dell'intervento;
  - che il progetto sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti;
4. In caso di carenza o irregolarità della documentazione presentata, il responsabile del procedimento provvede a richiedere all'interessato l'integrazione o la regolarizzazione dei documenti, comunicando contemporaneamente la sospensione dei termini di istruttoria della domanda. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla richiesta di integrazione o regolarizzazione dei documenti, la pratica è respinta.
5. Il responsabile del procedimento, effettuati gli accertamenti di cui al quarto comma e conclusa l'eventuale integrazione e regolarizzazione di cui al quinto comma, provvede a:
- promuovere all'interno degli uffici comunali la valutazione delle proposte progettuali in merito alla congruità delle dotazioni territoriali, urbanizzative, ecologico ambientali, alla efficienza delle reti infrastrutturali e a quant'altro attiene alla coerenza con il RUE;
  - a indire una eventuale conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri interni all'Amministrazione o di competenza di altri Enti, qualora non già allegati alla domanda presentata;
  - a sottoporre il progetto all'esame ed al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora ne ricorrano le condizioni.
6. A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula, al Dirigente dello Sportello Unico per l'edilizia, una proposta di provvedimento, corredata da apposita relazione
7. L'autorizzazione è comunicata, a firma del Dirigente, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro quindici giorni dalla conclusione della conferenza di servizi, tramite raccomandata con avviso di ricevimento.
8. Prima o al momento del ritiro del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione saranno prodotti dalle proprietà dell'area che hanno sottoscritto il progetto l'atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ed una fidejussione per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.
9. La cessione delle aree pubbliche avverrà secondo quanto disposto nell'atto unilaterale d'obbligo.
10. L'intervento edilizio unitario è normalmente esteso alla totalità dell'area perimetrata in cartografia. Qualora, anche previo invito ad intervenire comunicato da parte dei proprietari presentatari ai restanti proprietari, non si realizzino le condizioni per la presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutte le proprietà interessate, il

Comune, su istanza documentata di una delle parti, può fissare alle proprietà medesime un termine per la presentazione del progetto.

#### **Art.15.6 - Il Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola**

1. Il Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola è lo strumento che individua nel dettaglio la consistenza dei centri aziendali produttivi agricoli, le esigenze funzionali dell'attività in atto e le relative strategie di sviluppo, ai sensi dell'art. A-19, comma 3, della LR 20/2000.
2. Compete al Programma di cui al presente articolo la disciplina degli interventi di nuova costruzione e trasformazione del suolo che eccedano le soglie consentite dalle norme su aree ed immobili nel territorio rurale di cui al precedente Capo V "territorio rurale" della prima parte delle norme di RUE.
3. Per quanto riguarda le attività produttive in essere, il Programma deve contenere la ricognizione precisa dal punto di vista cartografico e delle destinazioni catastali delle superfici destinate all'attività produttiva, ai servizi connessi e all'abitazione dell'imprenditore agricolo, con descrizione delle funzioni svolte in ciascuna superficie in relazione all'attività produttiva in atto.
4. Per quanto riguarda le esigenze di sviluppo dell'attività produttiva in essere o le richieste di insediamento di nuove attività produttive agricole, il Programma dovrà indicare nel dettaglio il complesso degli interventi tecnici, edilizi ed economici finalizzati allo sviluppo del centro aziendale dal punto di vista funzionale ed economico.
5. I criteri secondo cui saranno valutate le linee di sviluppo contenute nel Programma e gli interventi edilizi a queste connesse sono principalmente: la funzionalità dei nuovi spazi rispetto alle fasi produttive previste nel centro aziendale; la sostenibilità ambientale dell'intervento; il minimo ricorso a nuove volumetrie rispetto alla rifunzionalizzazione delle volumetrie esistenti; l'inserimento paesaggistico nel contesto d'appartenenza.
6. Sulla base di detti criteri e degli ulteriori limiti di cui ai commi successivi, l'ufficio tecnico comunale, anche eventualmente avvalendosi di consulenze esterne e/o di commissioni tecniche costituite per tali finalità, autorizza gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento connessi alle strategie di sviluppo dell'azienda.
7. Programmi devono essere formulati in coerenza con le specifiche tecniche richieste dall'Unione Europea per l'adesione al Piano di Sviluppo Rurale in riferimento all'ammodernamento delle imprese agricole.
8. La domanda di approvazione del Programma va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia.

#### **Art.15.7 - Intervento edilizio diretto**

1. L'intervento edilizio diretto prevede il ricorso a titoli abilitativi edilizi in coerenza con le norme vigenti e nelle forme disciplinate dai successivi articoli del Capo IV del Titolo III.

#### **Art.15.8 - Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione**

1. Sono attuati liberamente, senza titolo abilitativi edilizio, gli interventi di cui all'art. 7 della LR 15/2013 e s.m.i. così come modificato dall'art. 52 della LR 28/2013, secondo le modalità contenute nel medesimo articolo.

**CAPO III - VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO****Art.16.1 - Valutazione preventiva**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione o alla richiesta di adeguato titolo edilizio abilitativo a costruire, può chiedere allo Sportello Unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, ai sensi dell'art. 20 della LR 15/2013.

**Art.16.2 - Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva**

1. La richiesta di valutazione preventiva, da presentarsi in duplice copia, è corredata dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:
  - a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;
  - b) rilievo dell'area, almeno in scala 1:500 (1/1.000 per gli interventi in territorio agricolo), con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle strade interne e limitrofe al lotto, delle alberature esistenti, della rete idrografica superficiale, dell'uso del suolo, della morfologia e delle altre caratteristiche ritenute necessari al fine della definizione del progetto di cui alla lett. g);
  - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni nelle parti più significative;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno, in formato non inferiore a 15x10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) relazione illustrativa dell'intervento predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
  - f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, contenenti le soluzioni di massima, redatti in scala adeguata per tutte le piante, con indicazione delle funzioni dei locali, per tutti i prospetti e per le sezioni più significative (almeno due);
  - g) elaborato progettuale descrittivo degli interventi di manutenzione e riqualificazione ambientale previsti per gli interventi agricoli.

**CAPO IV - TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI****Art.17.1 – Titoli abilitativi**

1. Gli interventi edilizi, anche su aree demaniali, sono soggetti a titolo edilizio abilitativo a costruire ai sensi dell'art. 9 della LR 15/2013 e s.m.i. e la loro realizzazione è subordinata, tranne i casi di gratuità, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) gli interventi di cui all'art. 13 della LR. 15/2013. La disciplina della SCIA è dettata dai successivi articoli 14, 15 e 16 della medesima legge. In osservanza all'art. 14, comma 5 della L.R. 15/2013 ed all'Atto

Regionale di Coordinamento Tecnico di cui all'art. 12 della LR 15/2013, approvato con DGR nr. 76 del 27/01/2014, l'Amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento del controllo a campione qualora le risorse organizzative non consentano di eseguire il controllo sistematico delle SCIA depositate.

3. Sono soggetti a permesso di costruire (PdC) gli interventi di cui all'art. 17 della LR. 15/2013. La disciplina del permesso di costruire è dettata dai successivi articoli 18, 19 e 20 della medesima legge.
4. Non sono soggetti a titolo abilitativo di cui al presente articolo gli interventi relativi ad attività edilizia libera e gli interventi subordinati a comunicazione inizio lavori asseverata (CIL) disciplinati dall'art. 7 della LR 15/2013, nonché gli interventi relativi a procedure abilitative speciali ai sensi dell'art. 10 della LR 15/2013.
5. La richiesta e/o presentazione di titoli edilizi abilitativi di cui al presente articolo e di CIL asseverata è accompagnata dalla modulistica e dagli elaborati progettuali definiti nello specifico Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui all'art. 12 della LR 15/2013, approvato con DGR nr. 993 del 7/7/2014.

#### **Art.17.2 – Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
  - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
  - d) l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e di risanamento conservativo;
  - e) il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
  - f) il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo;
  - g) l'affittuario agrario di cui alla Legge n.11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - h) il concessionario di terre incolte di cui alla Legge n.440/1978, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
  - j) il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
  - k) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
  - l) il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
  - m) l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
  - n) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
  - o) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il Permesso di Costruire o presentare la S.C.I.A. ed eseguire i relativi lavori.
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
3. L'elencazione dei soggetti, diversi dal proprietario, contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi

la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo.
5. L'amministrazione Comunale ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

#### **Art.17.3 - Opere pubbliche e opere conseguenti ad Accordi di Programma.**

6. Le opere pubbliche di competenza comunale, provinciale, regionale e statale, nonché le opere conseguenti ad accordi di programma di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e all'art. 40 della LR 20/2000, sono soggette alle Procedure Abilitative Speciali (PAS) di cui all'art. 10 della LR 15/2013.
7. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla normativa per il relativo titolo edilizio abilitativo a costruire, e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.

#### **Art.17.4 – Titolo abilitativo convenzionato**

1. Nei casi in cui è previsto l'intervento edilizio con titolo abilitativo convenzionato, ai sensi dell'art.A-26 quarto comma della L.R. n.20/2000, la convenzione deve prevedere:
  - a) il progetto esecutivo e le modalità di realizzazione delle specifiche dotazioni territoriali da eseguire a cura e a spese del soggetto abilitato, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento delle relative aree;
  - b) i termini di inizio e di ultimazione delle opere comprese nel progetto esecutivo;
  - c) le garanzie finanziarie;
  - d) le sanzioni convenzionali a carico del soggetto abilitato per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
2. La convenzione relativa ad interventi di edilizia abitativa convenzionata verrà redatta ai sensi dell'art. 33 della LR 15/2013.

#### **Art.17.5 - Pubblicità e accesso**

1. L'elenco dei titoli abilitativi rilasciati e delle autorizzazioni amministrative rilasciate viene pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, nonché sul sito internet del Comune.
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso è presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

**Art.17.6 - Volturazione**

1. Il titolo abilitativo è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Dirigente la modifica dell'intestazione, allegando copia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge.
2. Il Dirigente rilascia l'atto di volturazione che dovrà essere ritirato entro 60 giorni.
3. La volturazione non comporta alcuna modifica al titolo abilitativo.

**Art.17.7 - Riesame del titolo abilitativo**

1. Presso lo Sportello Unico per l'edilizia chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei titoli abilitativi rilasciati.
2. Il riesame di cui al comma precedente può essere richiesto entro dodici mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenerne l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Il Sindaco può disporre l'annullamento del titolo abilitativo oppure disporre l'applicazione di misure cautelative o sanzionatorie.

**CAPO V - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE****Art.18.1 - Contributo di costruzione**

1. Ad ogni titolo abilitativo è connesso il contributo di costruzione di cui all'art. 29 della LR 15/2013, fatti salvi i casi di riduzione o di esonero di cui all'art. 32 della medesima legge e di cui allo specifico atto tecnico di coordinamento approvato con DGR 75/2014.
2. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota del costo di costruzione, determinato con specifico atto dell'Assemblea legislativa regionale ai sensi dell'art. 31 della LR 15/2013.
3. Il contributo di costruzione per impianti non destinati alla residenza è disciplinato dall'art. 34 della LR 15/2013.

**Art.18.2 - Oneri di urbanizzazione**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi di nuova edificazione e gli interventi che comportano incremento del carico urbanistico sono soggetti agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 30 della LR 15/2013.

**CAPO VI - ESECUZIONE E FINE LAVORI****Art.19.1 – Comunicazione di inizio lavori**

1. Il Titolare di titolo edilizio abilitativo o di comunicazione inizio lavori asseverata (CIL) deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di inizio dei lavori ai sensi dell'art. 19, comma 4, della LR 15/2013, su modulistica definita da specifico Atto di Coordinamento Regionale ai sensi dell'art. 12 della LR 15/2013.
2. Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori debbono essere prodotte le autocertificazioni, le documentazioni progettuali ed ogni altro adempimento previsto dalle normative in materia di igiene, di sanità, di tutela ambientale, di sicurezza, di emersione del lavoro e lotta alle irregolarità e quant'altro stabilito dalle normative di settore.

**Art.19.2 – Vigilanza dell'attività edilizia**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti uffici comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. ai sensi della normativa vigente ed in attuazione della LR 23/2004 e s.m.i.52.  
In recepimento all'art. 2, comma 7 della L.R. 23/2004 e s.m.i., al fine di assicurare l'incremento dell'attività di vigilanza e di controllo, il Comune istituisce un fondo speciale destinato ad incentivare la partecipazione del proprio personale dipendente a progetti finalizzati. Il fondo viene alimentato annualmente con accantonamento fino all'1% del contributo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. 15/2013 e fino al 5% dei proventi derivanti dall'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 21 della L.R. 23/2004. Tali progetti sono subordinati ad approvazione della G.C. la quale accertata la sussistenza delle condizioni fissate dalla legge e stabilisce l'entità delle somme da destinare ai progetti proposti dallo SUE. La liquidazioni del fondo incentivante è disposta dal responsabile del Servizio entro il 31 gennaio successivo sulle disposizioni della Giunta Comunale, sulla base dei risultati conseguiti dal progetto, nel rispetto della disciplina contrattuale relativa al trattamento economico dei dipendenti.

**Art.19.3 – Conduzione del cantiere e pubblica incolumità.**

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via, di dimensione non inferiore a cm 70x100, che riporta secondo il modello predisposto dal Comune l'indicazione dell'opera, gli estremi del titolo abilitativo, i nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice e del Responsabile del cantiere. Devono inoltre essere indicati la posizione INPS, INAIL E CASSA EDILE dell'impresa esecutrice.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n.164/1956 e del D.Lgs. n. 81/08 e loro s.m.i., per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento. Le terre e rocce da scavo, qualora non riutilizzate in cantiere nel rispetto delle condizioni stabilite dall'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., ovvero, dalla data di entrata in vigore

del DM 161/2012 (06.10.2012) il quale stabilisce la necessità di predisporre il Piano di riutilizzo da sottoporre a successiva approvazione, debbono essere sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti di cui alla parte quarta del medesimo decreto.

4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, e per attraversamenti e parallelismi stradali, il Titolare deve presentare al competente Ufficio comunale separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L. n.507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D.Lgs. n.285/1992.
6. Nel caso di instabilità del terreno in prossimità di strada pubblica o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere alle relative opere di consolidamento, rimanendo comunque responsabili di qualsiasi danno arrecato alle aree ed opere pubbliche.
7. L'impresa costruttrice e il responsabile di cantiere hanno l'onere del mantenimento della pulizia della viabilità pubblica di accesso al cantiere per tutto il tratto nel quale si producano eventuali imbrattamenti, danneggiamenti o dispersioni di materiali.
8. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Art.19.4 – Ritrovamenti archeologici**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs. n.42/2004.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

#### **Art.19.5 – Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti al progetto previsto nel titolo abilitativo sono disciplinate dall'art. 22 della LR 15/2013, che individua i casi in cui possano essere soggette a SCIA ed i casi in cui invece è necessaria la richiesta di un titolo abilitativo ex novo.

**Art. 19.6 – Comunicazione di fine lavori**

1. L'interessato deve trasmettere allo Sportello Unico per l'edilizia, alla effettiva conclusione dei lavori, e comunque entro la validità del titolo abilitativo, la comunicazione di fine lavori, ai sensi dell'art. 23, comma 2, della LR 15/2013 su modulistica approvata con specifico Atto di Coordinamento Regionale ai sensi dell'art. 12 della LR 15/2013.

**Art. 19.7 – Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Per tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo è richiesto il certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi dell'art. 23 della LR 15/2013, così come modificato dall'art. 52 della LR 28/2013 e secondo la modulistica descritta nell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con DGR 993/2014.
2. La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità comporta l'applicazione della sanzione di cui all'art. 26 della LR 15/2013.
3. E' consentito richiedere il certificato di conformità edilizia e agibilità parziale nei casi previsti e disciplinati dall'art. 25 della LR 15/2013.

**Art. 19.8 – Attività di controllo degli interventi ed elenco dei tecnici verificatori**

1. Le attività di controllo e di ispezione relative alle opere realizzate ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità sono disposte secondo i criteri e le modalità definiti dall'art. 23 della L.R. 15/2013 e dall'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico di cui all'art. 12 della medesima legge, approvato con DGR nr. 76 del 27/01/2014; in conformità a tale disciplina l'Amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento del controllo a campione garantendo comunque un numero di controlli superiore alla soglia minima stabilita per legge.
2. Per le finalità di controllo di cui al comma precedente il Comune con deliberazione della Giunta Comunale può, se ed in quanto conforme ai principi di legge, istituire un elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario.
3. Possono far parte dell'elenco anche i tecnici della Pubblica Amministrazione. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.
4. E' incompatibile con l'incarico di tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.

**Art. 19.9 – Tolleranza esecutiva nelle misurazioni**

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

**Art. 19.10 – Requisiti delle opere edilizie**

1. Ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2013 sulla semplificazione dell'attività edilizia, ogni intervento è subordinato alla conformità alla normativa tecnica vigente, che diviene così come il riferimento unico per gli aspetti tecnici e prestazionali da rispettare nell'attività edilizia.

2. Il rispetto dei requisiti di norma di cui al comma precedente si intendono integralmente sostitutivi dei precedenti atti tecnici e normativi riferiti a requisiti cogenti ed a requisiti specifici delle opere.

## **TITOLO IV SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Art.20.1 - Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente RUE comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art. 7-bis del D.Lgs. n. 267/2000, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia. Il Comune stabilisce con apposito atto deliberativo l'entità delle sanzioni corrispondenti ad ogni singola violazione.

### **Art.20.2 - Entrata in vigore**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio si applica a decorrere dall'avvenuta pubblicazione per un periodo di 15 giorni sull'Albo Pretorio.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente RUE sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 28.11.1989 e successive modificazioni, nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel Regolamento di igiene e sanità approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 03.04.1980 e successive modificazioni.

### **Art.20.3 - Norme transitorie**

1. Le norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore ed eseguiti entro i termini stabiliti dal titolo abilitativo e rimangono sottoposti alla disciplina previgente.
2. Ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori relativi a titoli abilitativi rilasciati entro la data di pubblicazione della LR 15/2013 si applicano le proroghe di cui all'art. 55 di cui alla medesima legge, così come modificato dall'art. 52 della LR 28/2013, quale misura transitoria per favorire la ripresa economica.