

PROVINCIA DI PARMA



comune di **TRAVERSETOLO**

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ai sensi della L.R. 20/2000

ADOTTATO con D.C.C. n. 55 del 05/08/2010

CONTRODEDOTTO e APPROVATO con D.C.C. n. 2 del 29/01/2013



NORME DI ATTUAZIONE

Tecnici incaricati

CAIRE - Cooperativa Architetti e Ingegneri - Urbanistica

Sindaco
Ginetto Mari

Segretario Generale
Anna Messina

Assessore all'urbanistica
Laura Monica

Progettista
Ugo Baldini

INDICE

PARTE PRIMA NORME URBANISTICHE EDILIZIE IN ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

TITOLO I

RIFERIMENTI GENERALI

	Pag.	
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	" 3
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

TITOLO II

TUTELA DEL TERRITORIO

Art.2.1	Tutela dell'integrità fisica, culturale, paesistica ed ambientale del territorio	" 6
		" 6

TITOLO III

SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art.3.1	Definizione di dotazioni territoriali	" 8
Art.3.2	Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali	" 9
Art.3.3	Standard di dotazioni territoriali - quantificazione	" 10
Art.3.4	Cessione di aree per opere di urbanizzazione	" 12
Art.3.5	Monetizzazione delle aree di cessione	" 12
Art.3.6	Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi	" 13

CAPO I – INFRASTRUTTURE PER L’URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (DTU)	Pag.	17
Art.4.1 Requisiti minimi di dotazioni infrastrutturali per l’urbanizzazione degli insediamenti	”	17
Art.4.2 Viabilità pubblica	”	17
Art.4.3 Viabilità urbana privata	”	17
Art.4.4 Impianti esistenti per la distribuzione di carburanti	”	18
Art.4.5 Rete pedonale e ciclabile	”	18
CAPO II – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (DTC)	”	19
Art.5.1 Requisiti minimi di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi	”	19
Art.5.2 Aree per attrezzature e spazi collettivi	”	19
Art.5.3 Aree per attrezzature tecniche	”	20
CAPO III – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (DTE)	”	20
Art.6.1 Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo	”	20
Art.6.2 Requisiti delle essenze arboree	”	21
Art.6.3 Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all’interno degli ambiti soggetti a PUA	”	21
TITOLO IV REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC	”	22
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	”	22
Art.7.1 Disposizioni generali	”	22
Art.7.2 Categorie di tutela, finalità e modalità di intervento	”	22
Art.7.2.1 <i>Categoria 1 - Restauro scientifico (RS)</i>	”	23
Art.7.2.2 <i>Categoria 2 - Restauro e risanamento conservativo (RC)</i>	”	23
Art.7.2.3 <i>Categoria 3 - Ristrutturazione edilizia (RE)</i>	”	24
Art.7.2.4 <i>Categoria 4 - Ripristino tipologico (RT)</i>	”	24
Art.7.2.5 <i>Categoria 5 - Demolizione senza ricostruzione (D)</i>	”	24
Art.7.2.6 <i>Categoria 6 - Recupero e risanamento delle aree libere (RR)</i>	”	24
Sezione I - Disciplina del Centro Storico	”	25
Art.7.3 Ambito del Centro Storico	”	25
Art.7.4 Unità di intervento e modalità di attuazione	”	25
Art.7.4.1 Unità minime di intervento	”	25
Art.7.4.2 Modalità di attuazione degli interventi	”	25
Art.7.5 Destinazioni d’uso	”	27
Art.7.6 Interventi di Ristrutturazione urbanistica	”	27
Art.7.7 Interventi di valorizzazione degli spazi pubblici	”	28
Art.7.7.1 Spazi scoperti e aree a verde	”	28
Art.7.7.2 Uso degli spazi pubblici nel centro storico	”	28
Sezione II – Disciplina dei nuclei rurali	”	29
Art.7.8 Nuclei rurali di antico insediamento	”	29
Art.7.8.1 Modalità di attuazione degli interventi	”	29
Art.7.8.2 Destinazioni d’uso	”	31
Art.7.8.3 Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	”	31

Sezione III – Edifici di valore storico architettonico e storico culturale e testimoniale		Pag.	32
Art.7.9	Edifici di valore storico architettonico – beni culturali	"	32
Art.7.10	Edifici di valore storico culturale e testimoniale	"	32
Art.7.11	Criteri di intervento sugli edifici tutelati e loro pertinenze	"	32
Art.7.12	Abrogato	"	37
CAPO II – TERRITORIO URBANIZZATO		"	38
Art.8.1	Disciplina urbanistica edilizia negli ambiti urbani consolidati AC	"	38
Art.8.2	Ambiti urbani saturi AC1	"	38
Art.8.3	Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificati AC2	"	39
Art.8.4	Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi in corso di attuazione AC*	"	41
Art.8.5	Ambiti urbani per funzioni residenziali a verde privato AC3	"	42
Art.8.6	Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART* (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)	"	44
Art.8.7	Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati	"	44
CAPO III – TERRITORIO URBANIZZABILE		"	46
Art.9.1	Disciplina urbanistica edilizia negli ambiti per nuovi insediamenti	"	46
Art.9.2	Ambiti per i nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente ANC (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)	"	46
Art.9.3	Ambiti per i nuovi insediamenti AN (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)	"	46
Art.9.4	Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART**	"	47
CAPO IV – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE		"	48
Art.10.1	Ambiti specializzati per attività produttive consolidati di rilievo comunale APC	"	48
Art.10.2	Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale APC1	"	48
Art.10.3	Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale approvati e convenzionati in corso di attuazione APC*	"	49
Art.10.4	Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali APC2	"	50
Art.10.5	Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale APC**	"	51
Art.10.6	Ambito produttivo di rilievo sovracomunale APS – Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)	"	51
Art.10.7	Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli ambiti produttivi consolidati	"	52
CAPO V – TERRITORIO RURALE		Pag.	53
Sezione I – Disposizioni generali ed interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole		"	53

Art.11.1	Partizione del territorio rurale	"	53
Art.11.1.1	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola	"	53
Art.11.1.2	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	"	55
Art.11.1.3	Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale	"	57
Art.11.2	Campagna parco	"	59
Art.11.3	Riqualificazione paesistica del territorio rurale mediante delocalizzazione di diritti edificatori acquisiti consolidati	"	59
Art.11.4	ABROGATO		61
Art.11.5	Disciplina degli interventi edilizi ammessi ad avvenuta cessazione delle attività produttive agricole	"	61
Sezione II – Patrimonio edilizio esistente in territorio rurale			" 61
Art.11.6	Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia per il recupero ad usi extra agricoli	"	61
Art.11.7	Edifici e complessi rurali a prevalente funzione abitativa extra agricola "R"	"	65
Art.11.8	Edifici d'uso produttivo extra agricolo non compatibili "P"	"	67
Art.11.9	Edifici e complessi rurali adibiti ad attività extra agricole compatibili "E"	"	68
Art.11.10	Edifici e complessi rurali d'uso agricolo	"	69
Sezione III - Insediamenti esistenti in territorio rurale			" 71
Art.11.11	Aree residenziali connesse ai nuclei di antico insediamento	"	71
Art.11.12	Aree residenziali a verde privato in territorio rurale	"	72
Art.11.13	Aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale	"	74
Art.11.13BIS	Perimetro aree connesse a frantoio inerti naturali esistente	"	75
Art.11.14	Aree per allevamenti suinicoli di tipo industriale	"	77
Art.11.15	Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli insediamenti esistenti in territorio rurale	"	77

PARTE SECONDA

NORME REGOLAMENTARI EDILIZIE

TITOLO I

USI URBANISTICI DEL TERRITORIO

		Pag.	78
Art.12.1	Indice degli usi	"	78
Art.12.2	Uso A1 - Abitazione agricola	"	80
Art.12.3	Uso A2 - Servizi agricoli	"	81
Art.12.4	Uso A3 - Allevamento aziendale	"	81
Art.12.5	Uso A4.1 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola	"	83
Art.12.5BIS	Uso A4.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola	"	84
Art.12.6	Uso A5 - Serre fisse	"	84
Art.12.7	Uso A6 - Attività agrituristiche	"	85
Art.12.8	Uso A7 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, in aziende agricole prive di titolo IAP	"	86
Art.12.9	Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato	"	87
Art.12.10	Uso C2 - Media o grande struttura di vendita	"	87
Art.12.11	Uso C3 - Centro commerciale	"	88
Art.12.12	Uso C4 - Esercizio pubblico	"	89
Art.12.13	Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	"	98
Art.12.14	Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza	"	90
Art.12.15	Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	"	91
Art.12.16	Uso C8 - Distribuzione di carburanti	"	91
Art.12.17	Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria	"	92
Art.12.18	Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali	"	92
Art.12.19	Uso D3 - Attività direzionali	"	93
Art.12.20	Uso N1 - Allevamento industriale	"	93
Art.12.21	Uso N2.1 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dal latte svolta in forma industriale	"	94
Art.12.21BIS	Uso N2.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale	"	95
Art.12.22	Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi	"	96
Art.12.23	Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole	"	96
Art.12.24	Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	"	97
Art.12.25	Uso N6 - Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale	"	97
Art.12.26	Uso N7 - Turismo rurale	"	98
Art.12.27	Uso N8 - Attività florovivaistiche	"	99

Art.12.28	Uso P1 - Artigianato produttivo	"	99
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 - Attività di lavorazione e stagionatura dei salumi	"	102
Art.12.32	Uso R1 - Residenza ed accessori	"	103
Art.12.33	Uso R2 - Residenza collettiva	"	104
Art.12.34	ABROGATO		104
Art.12.35	Uso S1 - Pubblica amministrazione	"	104
Art.12.36	Uso S2 - Istruzione	"	105
Art.12.37	Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali	"	105
Art.12.38	Uso S4 - Organizzazioni associative	"	106
Art.12.39	Uso S5 - Organizzazione del culto religioso	"	106
Art.12.40	Uso S6 - Attività ricreative e culturali	"	107
Art.12.41	Uso S7 - Attività sportive	"	108
Art.12.42	Uso S8 - Difesa e protezione civile	"	108
Art.12.43	Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici	"	109
Art.12.44	Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni	"	109
Art.12.45	Uso S11 - Attrezzature cimiteriali	"	109
Art.12.46	Uso S12 - Attrezzature per la mobilità	"	110
Art.12.47	Uso S13 - Fruizione del verde	"	110
Art.12.48	Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto	"	110
Art.12.49	Uso S15 - Parcheggio pubblico	"	111
Art.12.50	Uso T1 - Albergo	"	111
Art.12.51	Uso T2 - Residenza turistica alberghiera	"	112
Art.12.52	Uso T3 - Ostello	"	113
Art.12.53	Uso T4 - Campeggio	"	113
Art.12.54	Uso T5 - Aree attrezzate di sosta temporanea	"	114
Art.12.55	Uso T6 - Attività ludiche a carattere privato	"	114
Art.12.56	Uso T7 - Attività sportive ricreative all'aperto	"	115
Art.12.57	Uso Z1 - Usi in atto	"	115
Art.12.58	Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale	"	116
Art.12.59	Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza	"	116
Art.12.60	Uso Z4 - Autorimesse non pertinenziali	"	117

TITOLO II**NORME PER LA QUALITA' URBANA**

		"	122
Art.13.1	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	"	122
Art.13.2	Conservazione degli elementi di pregio	"	122
Art.13.3	Parametri murari degli edifici ubicati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento	"	123
Art.13.4	Elementi aggettanti delle facciate	"	123
Art.13.5	Allineamenti	"	123
Art.13.6	Coperture, canali di gronda, pluviali	"	124
Art.13.7	Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico	"	124
Art.13.8	Tabelle stradali	"	124
Art.13.9	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi		

	esterni	Pag.	124
Art.13.10	Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali	"	124
Art.13.11	Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini	"	125
Art.13.12	Recinzioni e cancelli	"	125
Art.13.13	Occupazione di suolo pubblico	"	126
Art.13.14	Organizzazione del verde privato	"	126
Art.13.15	Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari	"	126
Art.13.16	Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche	"	128
Art.13.17	Aree condominiali	"	128
Art.13.18	Spazi di passaggio pedonale di uso comune	"	128
Art.13.19	Recupero dei sottotetti	"	129
Art.13.20	Depositi di materiali	"	130
Art.13.21	Numeri civici	"	130
Art.13.22	Strutture provvisorie di pubblici esercizi e attività ricettive su spazi pubblici	"	130
Art.13.23	Recupero dei materiali di demolizione e dei rifiuti solidi di cantiere	"	130
Art.13.24	Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti	"	131
Art.13.25	Esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private	"	131
TITOLO III			
PROCEDIMENTI EDILIZI			" 132
CAPO I – ORGANI E LORO FUNZIONI			" 132
Art.14.1	Competenze, procedure e adempimenti	"	132
Art.14.2	Sportello unico per l'edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive	"	132
Art.14.3	Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	"	133
Art.14.4	Documento guida	"	134
Art.14.5	Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	"	134
Art.14.6	Funzionamento e pubblicità della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	"	135
CAPO II – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC			" 137
Art.15.1	Interventi disciplinati dal RUE	"	137
Art.15.2	Modalità di attuazione	"	137
Art.15.3	Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	"	137
Art.15.4	Elaborati costitutivi del PUA	"	138
Art.15.5	Procedura di approvazione e validità del PUA	"	142
Art.15.6	Intervento Edilizio Unitario (IEU)	"	143
Art.15.7	Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS)	"	146
Art.15.8	Attuazione edilizia diretta	"	149
Art.15.9	Attività edilizia libera	"	149
CAPO III – VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO			" 151
Art.16.1	Valutazione preventiva	"	151
Art.16.2	Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva	"	151

CAPO IV – TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI	Pag.	153
Sezione I – Disposizioni generali	"	153
Art.17.1 Titoli abilitativi	"	153
Art.17.2 Soggetti aventi titolo	"	153
Art.17.3 Opere pubbliche di competenza comunale	"	154
Art.17.4 Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale e opere conseguenti ad Accordi di Programma	"	154
Sezione II – Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)	"	155
Art.18.1 Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività obbligatoria	"	155
Art.18.2 Disciplina della Denuncia di Inizio Attività	"	156
Art.18.3 Controllo sugli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività	"	157
Art.18.4 Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività e accertamento di conformità	"	157
Sezione III – Permesso di Costruire (P.d.C.)	"	158
Art.19.1 Interventi soggetti a Permesso di Costruire	"	158
Art.19.2 Richiesta del Permesso e documentazione da allegare	"	158
Art.19.3 Elaborati di progetto	"	160
Art.19.4 Elaborati di progetto per interventi su edifici od aree con vincolo di tutela	"	162
Art.19.5 Elaborati di progetto per opere infrastrutturali	"	163
Art.19.6 Istruttoria	"	164
Art.19.7 Controllo sulle opere eseguite con Permesso di Costruire	"	165
Art.19.8 Rilascio o diniego	"	165
Art.19.9 Silenzio - assenso	"	165
Art.19.10 Efficacia del Permesso di Costruire	"	166
Art.19.11 Proroga del termine di inizio e fine lavori	"	166
Art.19.12 Decadenza	"	166
Art.19.13 Permesso di Costruire convenzionato	"	166
Art.19.14 Permesso di Costruire in deroga	"	167
Art.19.15 Permesso di Costruire in sanatoria	"	167
Art.19.16 Sanatoria e Permesso di Costruire	"	168
Art.19.17 Pubblicità e accesso	"	168
Art.19.18 Volturazione	"	168
Art.19.19 Riesame del Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività	"	168
Art.19.20 Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	"	169
Art.19.21 Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute	"	169

CAPO V – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	Pag.	171
Art.20.1 Contributo di costruzione	"	171
Art.20.2 Oneri di urbanizzazione	"	171
Art.20.3 Costo di costruzione	"	171
Art.20.4 Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	"	172
Art.20.5 Convenzione tipo	"	173
Art.20.6 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	"	173
CAPO VI – ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI	"	175
Art.21.1 Comunicazione di inizio lavori	"	175
Art.21.2 Punti fissi di linea e di livello	"	175
Art.21.3 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	"	175
Art.21.4 Conduzione del cantiere e pubblica incolumità	"	176
Art.21.5 Ritrovamenti archeologici	"	177
Art.21.6 Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo	"	177
Art.21.7 Varianti essenziali	"	177
Art.21.8 Varianti minori	"	178
Art.21.9 Comunicazione di fine lavori	"	178
Art.21.10 Scheda tecnica descrittiva	"	178
Art.21.11 Certificato di conformità edilizia e agibilità	"	180
Art.21.12 Controllo sull'opera eseguita	"	181
Art.21.13 Elenco dei tecnici verificatori	"	181
Art.21.14 Tolleranza esecutiva nelle misurazioni	"	181
TITOLO IV		
REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	"	183
Art.22.1 Oggetto e contenuti	"	183
Art.22.2 Organismo edilizio e relazioni funzionali	"	183
Art.22.3 Requisiti e famiglie di requisite	"	187
Art.22.4 Contenuti dei requisiti cogenti	"	189
Art.22.5 Limiti di applicazione dei requisiti cogenti	"	191
Art.22.6 Applicazione dei requisiti cogenti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	"	192
Art.22.7 Contenuti dei requisiti specifici	"	193
TITOLO V		
SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	"	195
Art.23.1 Sanzioni	"	195
Art.23.2 Entrata in vigore	"	195
Art.23.3 Norme transitorie	"	195
Art.23.4 Modelli di riferimento e fac-simili	"	196
ALLEGATO A - REQUISITI COGENTI		
ALLEGATO B - REQUISITI SPECIFICI		
ALLEGATO C - SCHEDE 'Aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo'		
ALLEGATO D - DEFINIZIONI		

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, della L.R. n.31/2002 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.

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, AC*), negli ambiti specializzati per attività produttive consolidati APC (APC1, APC2, 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 ANC, AN, ART*, ART**, APC**, APS) 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 sono integrate dalle norme di altri specifici piani o di altri regolamenti esistenti o di 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. Requisiti tecnici delle opere edilizie
 - V. Sanzioni e disposizioni transitorie
 - Allegati:
 - A - Requisiti cogenti
 - B - Requisiti specifici
 - C - Aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo (schede)
 - D - Definizioni
 - E - Regolamento comunale per l'incentivazione della bio-edilizia, dell'edilizia bio-climatica ed ecosostenibile e dell'uso razionale delle risorse energetiche.
 - F - Regolamento del verde.
 - G - Piano del Colore del Centro Storico.
 - b) Tavole
 - Tavole 1 'Territorio comunale, rappresentate alla scala 1:5.000
 - Tavola 2 'Centro Storico', rappresentata alla scala 1:1.000
 - Schede 'Nuclei rurali di antico insediamento', rappresentate alla scala 1:2.000
 - c) Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS.
2. Gli allegati A, B e D sono aggiornati con Determina dirigenziale qualora si determini la necessità di adeguamento per sopravvenuta entrata in vigore di disposizioni normative nazionali o regionali, senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE.
3. Gli allegati E, F, e G verranno redatti ed approvati con le procedure di approvazione del RUE, di cui all'art.33 della L.R. 20/2000. Sono aggiornati con Determina dirigenziale qualora si determini la necessità di adeguamento per sopravvenuta entrata in vigore di disposizioni normative nazionali o regionali, senza che ciò comporti la procedura di variante al 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.

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.

5. Parimenti l'Amministrazione Comunale notifica al soggetto che ha presentato istanza di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività non ancora divenuta efficace, 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.

6. Tutti i Permessi di Costruire già rilasciati e tutte le Denunce di Inizio Attività già divenute 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 abitativo 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 ai titoli edilizi presentati prima della sua adozione, purché a seguito del rilascio del Permesso o della efficacia della D.I.A., i lavori siano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abitativo stesso a norma di legge. 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.

7. Con riferimento alla normativa di salvaguardia del PSC e precisamente all'art.1.5 comma 7 delle norme del PSC, i Piani Urbanistici Attuativi relativi a comparti edificatori previsti nel vigente PRG e confermati nel PSC (ambiti ANC), possono essere adottati e conseguentemente approvati secondo le modalità e le norme previste dal vigente PRG, se inoltrati prima della data di approvazione del PSC.

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.3 del 28 gennaio 1976 e successive modificazioni, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità approvato con delibera del Consiglio Comunale n.41 del 14 ottobre 1985 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 convezione edilizia 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 modificano 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 concessione.
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 Unica del Territorio 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 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"
- Aree protette
- Beni paesaggistici
- Zona di rispetto al "Barboj"
- Progetti di tutela, recupero e valorizzazione
- Unità di paesaggio
- Viabilità panoramica
- Vincolo posto per il mantenimento delle condizioni di percettività su elementi o scenari di valore ambientale
- 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
- Pozzi per la captazione di acque destinate al consumo umano e relative fasce di rispetto (ristretta e allargata)
- Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata
- Aree a pericolosità geomorfologica elevata
- Aree a pericolosità geomorfologica moderata
- Abitati da consolidare o da delocalizzare
- Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica
- Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane
- Edifici di valore storico architettonico
- Beni culturali
- 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 al Titolo VII delle norme del PSC. 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, cimiteri, depuratori e pozzi idropotabili. Le relative disposizioni di tutela sono dettate dal Titolo VII - Capo IV delle Norme del PSC.

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, comma 1, lettere a) e b) 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, comma 4), 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 comporta 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.

Le aree e le opere dovute devono essere individuate nel progetto di Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativi 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.

Le aree e le opere dovute devono essere individuate nel progetto di PUA e devono essere reperite generalmente nell'ambito del comparto edificatorio oggetto degli interventi di trasformazione; di norma le aree e le opere dovute non sono monetizzabili.

Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC ed il PUA possono motivatamente stabilire che gli interessati assolvano agli obblighi dovuti anche attraverso il reperimento e la cessione di aree e/o realizzazione di opere collocate al di fuori del comparto edificatorio, in ambiti 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 edilizia o urbanistica 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 edilizia o urbanistica 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 ogni 30 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 edilizia o urbanistica 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 o nell'Allegato C del presente RUE.
- b) Negli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica 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 edilizia o urbanistica 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 edilizia o urbanistica 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. Ogni Piano Urbanistico Attuativo (PUA) stabilisce le destinazioni d'uso ammesse ed individua le relative e conseguenti quantità di standard da reperire in forza dell'art.3.3 che precede.

Modifiche al progetto di PUA approvato che comportano modifiche agli usi ammessi, sia che determinino o meno un incremento degli standard, richiedono una variante normativa e/o cartografica al PUA finalizzata al recepimento dei nuovi usi ed al reperimento degli eventuali standard aggiuntivi.

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 (POC o PUA), devono essere sistemate con manto erboso 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. In tutti gli ambiti urbanistici di nuovo impianto o derivanti da precedenti ambiti di nuovo impianto (o da zone urbanistiche di espansione del precedente PRG) classificati non anteriormente alla data del 05/04/1983, la quantità di standard di parcheggio pubblico da reperire, attrezzare e cedere secondo la norma del presente RUE, tiene comunque conto dello standard che è stato già reperito, attrezzato e ceduto al momento della attuazione del medesimo ambito di nuovo impianto.

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.

2. Per le dotazioni territoriali (DTU e/o DTC) e per le opere di urbanizzazione (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: :
- a) nei casi in cui lo standard di aree per attrezzature e spazi collettivi (DTC - art.3.1, comma 3) risulti non superiore a 200 mq (fatto salvo quanto stabilito nel POC per ogni singolo PUA).
 - b) nei casi in cui lo standard di parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento (DTU - art.3.1, comma 2, lettera g) risulti non superiore a :
 - 30 mq derivanti da uso R1 per interventi entro il territorio urbanizzato;
 - 60 mq derivanti da uso R1 per interventi esterni al territorio urbanizzato;
 - 60 mq. derivanti da tutti gli altri usi (escluso R1), per interventi su qualsiasi ambito.
- Se l'intervento edilizio si attesta su strada provinciale, all'esterno del territorio urbanizzato, è prescritto il reperimento di una quantità parcheggio pertinenziale, aggiuntivo rispetto allo standard dovuto, pari alla quantità di parcheggio pubblico monetizzato;
- c) nei casi di intervento edilizio diretto all'interno dell'ambito del Centro Storico, senza nessuna limitazione quantitativa (restano esclusi da tale possibilità gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica);
 - d) nei casi in cui lo standard (DTC o DTU) risulti superiore ai limiti delle lettere a) e b), per intervento posto all'esterno del territorio urbanizzato ed urbanizzabile, purché distante almeno 500 m dal limite dei suddetti territori, senza possibilità di accorpamento dello standard previsto ad esistenti contigue aree pubbliche aventi la medesima funzione (DTU o DTC). Rimane l'obbligo previsto alla lettera b) se l'intervento si attesta su strada provinciale;
 - e) nei casi in cui le aree destinate a parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento (DTU) o ad attrezzature e spazi collettivi (DTC), per particolare conformazione del terreno, non siano oggettivamente reperibili per motivi orografici o di distanza del lotto dalla viabilità pubblica;
 - f) nei casi in cui vi sia impossibilità di realizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento (DTU) o a attrezzature e spazi collettivi (DTC) in conseguenza di pareri di Enti esterni al Comune.
3. La monetizzazione è ammessa, nei limiti di cui al comma 2 che precede, nel solo caso di interventi di trasformazione edilizia o urbanistica non soggetti a POC, a PUA o ad AUO.
- Le modalità di corresponsione delle somme dovute in caso di monetizzazione sono le medesime previste per gli oneri di urbanizzazione.
- I 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 (DTU - art.3.1, comma 2, lettera g), vengono determinate dal Comune con Deliberazione di 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. Abrogato
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.

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

1. I parcheggi si suddividono in:

- parcheggi pubblici
 - parcheggi pertinenziali privati
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 private 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 privati 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 o dalle unità immobiliari cui sono legati.
 8. I parcheggi pertinenziali privati 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 privati 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. Abrogato
 11. Abrogato
 12. Lo stallo di sosta in cessione non può essere inferiore alla superficie di mq. 12,50 ed alle dimensioni minime di m. 2,50 x m. 5,00 nella disposizione "a pettine" e di m. 2,30 x m. 5,00 nella disposizione "a correre".
Per il conteggio del numero degli stalli minimi previsti, nei parcheggi pubblici, la superficie minima prescritta, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, manovra, aiuole, marciapiedi, ecc..., non dovrà eccedere il rapporto di 25 mq per posto auto.

Non sono pertanto computabili a standard di parcheggio le aree che eccedono il rapporto di 25 mq per posto auto. Per chiarezza si riporta un esempio pratico:

- *Progetto di parcheggio con stalli, aree manovra, marciapiedi, aiuole, ecc. per complessivi 200 mq e per n.7 posti auto/stalli di sosta.*

L'area massima computabile per standard di parcheggio risulta pari a: $n.7 \times 25 \text{ mq} = 175 \text{ mq}$; per computare la totalità dei 200 mq il progetto di parcheggio dovrà realizzare n.8 posti auto/stalli di sosta: $n.8 \times 25 = 200 \text{ mq}$.

Qualora l'applicazione dello standard determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in eccesso all'unità più vicina.

13. Nei parcheggi pubblici e pertinenziali privati le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x m. 5,00 nella disposizione "a pettine" e a m. 2,30 x m. 5,00 nella disposizione "a correre". Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle eventuali corsie di servizio e aiuole di arredo.
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 accorpatisi per una capienza di oltre 100 posti auto, si prescrive che siano realizzati in soluzione pluripiano al fine di ridurre l'estensione della superficie impermeabilizzata.
15. I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono rispettare i seguenti standard:
 - gli spazi di sosta dovranno essere appositamente separati dalla viabilità, con la quale comunicheranno tramite specifici accessi, al fine di garantire una adeguata sicurezza nelle manovre di accesso e di recesso agli stalli; potranno essere realizzati in continuità con la sede stradale solo nelle strade di distribuzione interna secondo le disposizioni del Regolamento viario del PUM, e secondo le disposizioni di sicurezza del Codice della Strada;
 - i parcheggi pubblici dovranno essere studiati e realizzati al fine di garantire, ove possibile e secondo le valutazioni dell'Amministrazione, anche una adeguata sistemazione del verde di arredo;
 - ove necessario devono essere realizzati marciapiedi al contorno connessi con i percorsi di mobilità pedonale;
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 25 la superficie in mq prescritta come standard.
18. I parcheggi pertinenziali privati possono essere coperti o scoperti ma devono essere costituiti per quota parte, secondo le specifiche disposizioni degli usi del RUE, da spazi coperti (almeno un posto auto coperto per alloggio), di preferenza realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. La suddetta quota minima di un posto auto coperto per alloggio deve essere assicurato solo per:
 - interventi ad uso residenziale (R1) di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione con aumento di C.U., cambio d'uso, da attuarsi esclusivamente entro il territorio urbanizzato o urbanizzabile. Da tale prescrizione sono esclusi gli interventi riguardanti il sistema insediativo storico [Centro Storico, Nuclei rurali di antico insediamento, Edifici di valore storico architettonico (Beni culturali), Edifici di valore storico culturale e testimoniale]. Qualora i posti auto coperti 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 privati secondo le quantità prescritte per i diversi usi con le seguenti precisazioni:
 - a) 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;
 - b) 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 va riferito alla rispettiva porzione di immobile ed al rispettivo tipo di intervento secondo la Tabella 12;
 - c) qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti più unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse, la quota di standard 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; in tal caso è richiesta la 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.
22. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora per ragioni connesse alla morfologia del fabbricato, alla sua tipologia e al contesto edilizio nel quale è inserito, non sia possibile reperire la quota di parcheggio di pertinenza nella misura stabilita per gli usi specifici previsti, il soggetto che interviene potrà richiedere di operare la monetizzazione sulla base delle stesse tariffe stabilite per i parcheggi pubblici. La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali non è comunque ammissibile qualora la dotazione (aggiuntiva rispetto allo standard dovuto) derivi dalla monetizzazione del parcheggio pubblico come previsto alla lettera b) del comma 2 del precedente articolo 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 all'art.3.1 comma 2.
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 della acque meteoriche;
 - collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
 - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'ARPA 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 dal Piano Urbano della Mobilità (PUM) e dal Regolamento viario del PUM.
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.
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. Le prestazioni delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile sono stabilite nel Regolamento viario del PUM. A meno di diversa specifica disposizione in esso contenuta, si osservano nella realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili 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 singolari 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 plano-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 plano-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 all'art.3.1 comma 3, sono individuate graficamente nelle Tavole 1 del RUE; queste insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC e nei Piani Attuativi, nonché quelle che saranno cedute al Comune in applicazione dell'art.3.4, 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 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. E' 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 media [m]	UF [mq/mq]
Attrezzature per l'istruzione	S2	9	0,5
Attrezzature di interesse comune	S1, S3, S4, S5, S6, S8, S11	11	0,5
Attrezzature sportive	S7, S13, S14	9	0,5
Verde pubblico	S7, S13, S14	6	0,01
Parcheggi pubblici	S15	-	-

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.
5. Per quanto riguarda la villa e il parco sede della Fondazione Magnani Rocca, classificati dal RUE come aree per attrezzature culturali, il PSC prevede il mantenimento degli usi in atto con interventi di tipo conservativo, in quanto tutelati come Beni Culturali ai sensi del D.Lgs. n.42/2004. L'eventuale inserimento di nuovi usi, comunque consoni con la funzione culturale e orientati alla sua valorizzazione, sono da prevedersi nel POC.

Art.5.3 - Aree per attrezzature tecniche

1. Nelle aree per attrezzature tecniche 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	0,5

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. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 20 cm, rilevato a 1 m dal colletto, e di non offenderne l'apparato radicale
3. Fatti salvi gli ambiti nei quali gli strumenti urbanistici prescrivano espressamente la quota minima di Superficie Permeabile in rapporto alla Superficie Fondiaria o Territoriale, nelle altre zone in tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria di intervento, riducibile al 10% nel caso di insediamenti per funzioni produttive, commerciali o direzionali. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di essenze arbustive o di alberi d'alto fusto in quantità adeguata.
Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RC, RE).

4. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, RI è raccomandata a carico dei soggetti attuatori, la messa a dimora di essenze arbustive e/o di alberi d'alto fusto al fine di assicurare un miglior inserimento paesaggistico.
5. Nelle zone agricole, negli interventi di NC, RI, 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.
6. Le presenti aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo (DTE), pur restando inedificabili, possono essere attrezzate ed utilizzate quali pertinenze cortilive ad insediamenti artigianali, industriali o commerciali, nel rispetto delle caratteristiche di sistemazione sopra indicate.

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 nel Regolamento viario del PUM.
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 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 facendo riferimento per quanto possibile, agli obiettivi di moderazione del traffico propri di zona 30 del Regolamento viario del PUM.
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 (ad es. in ambito non residenziale) lo consentano, i marciapiedi possono essere previsti su un solo lato stradale qualora sull'altro non si aprano accessi pedonali ai lotti.

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 Unica 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 Unica del Territorio 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.
Per questi immobili sono definite specifiche disposizioni in merito alla decorrenza dei termini per la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) nel successivo art.18.2 di cui alla Parte Seconda – Titolo III delle presenti norme.
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 ai sensi dell'articolo 14.3 seguente.

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, così come definiti nella Parte Seconda, Titolo I, Capo V delle presenti norme e 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 indeterminatezza 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.
La definizione dei tipi di intervento edilizio ai sensi della L.R. n.31/2002 è contenuta nel Capo V dell'Allegato D 'Definizioni' alle presenti norme.
5. Il tipo di intervento Restauro scientifico (RS) prevede la conservazione e valorizzazione dei caratteri originali.

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, 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. La definizione dei tipi di intervento edilizio ai sensi della L.R. n.31/2002 è contenuta nel Capo V dell'Allegato D 'Definizioni' alle presenti norme.
5. 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.
6. Il tipo di intervento Restauro e risanamento conservativo (RC) prevede la conservazione e valorizzazione dell'impianto tipologico.

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. La definizione dei tipi di intervento edilizio ai sensi della L.R. n.31/2002 è contenuta nel Capo V dell'Allegato D 'Definizioni' alle presenti norme.
4. Il tipo di intervento Ristrutturazione edilizia (RE) prevede la salvaguardia dei residui caratteri tipologici originari, ove ancora in essere.

Art.7.2.4 - Categoria 4 - Ripristino tipologico (RT)

1. Riguarda 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.
2. La definizione dei tipi di intervento edilizio ai sensi della L.R. n.31/2002 è contenuta nel Capo V dell'Allegato D 'Definizioni' alle presenti norme.

Art.7.2.5 - Categoria 5 - 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. Il tipo di intervento D si configura pertanto come una modalità maggiormente vincolante rispetto alla definizione contenuta nella L.R. n.31/2002 e specificata nel Capo V dell'Allegato D 'Definizioni' alle presenti norme; esso prevede:
 - la demolizione senza ricostruzione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione delle opere di sistemazione delle aree rese libere dall'intervento di demolizione.

Art.7.2.6 - Categoria 6 - 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 nella L.R. n.31/2002 e specificata nel Capo V dell'Allegato D 'Definizioni' alle presenti norme; 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 di cui al precedente articolo 7.2 e seguenti (artt.7.2.1÷7.2.6).

Le categorie di tutela individuate sono le seguenti:

- 1 - Restauro scientifico (RS)
- 2 - Restauro e risanamento conservativo (RC)
- 3 - Ristrutturazione edilizia (RE)
- 4 - Ripristino tipologico (RT)
- 5 - Demolizione senza ricostruzione (D)
- 6 - 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 precedente articolo 7.2 e seguenti (artt.7.2.1÷7.2.6).

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 nuova concessione o autorizzazione.
10. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente 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. Le funzioni commerciali (di cui agli usi C1, C4 e C5) sono ammesse al piano terra dei fabbricati, nonché al piano primo nei casi in cui tali spazi siano collegati internamente con quelli al piano terra ed abbiano una superficie utile non superiore ai due terzi della SU complessiva destinata alle funzioni commerciali della medesima unità immobiliare. I relativi locali di deposito sono ammessi, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, anche ai piani seminterrati ed interrati.
3. Il cambio d'uso di superfici accessorie alla residenza destinate ad autorimessa, verso altri usi, è ammesso esclusivamente nel caso in cui sia fatta salva la dotazione minima di un posto auto per ogni alloggio esistente e previsto, da reperirsi all'interno 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, sono individuati con specifica perimetrazione due 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, in seguito all'inserimento nel POC, sulla base di un piano urbanistico attuativo (PUA).
3. La potenzialità edificatoria è definita dal POC nel rispetto dei parametri seguenti.

Unità di intervento n.30

- E' ammesso il recupero dei volumi esistenti nel rispetto delle categorie d'intervento indicate nella tavola 2 'Centro Storico'.
- Al piano terra dell'edificio principale è ammesso solo ed esclusivamente l'uso A6 - attività ricreative e culturali, in forma pubblica, da attivare in coordinamento con il limitrofo centro civico "La Corte Bruno Agresti" di proprietà comunale.
- E' previsto l'obbligo di realizzare un collegamento pedonale tra l'area pertinenziale della Corte e l'adiacente piazzale Marzabotto.
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica può essere attuato anche a mezzo di accordo tra le parti, da sottoscrivere ai sensi dell'art.18 della L.R. n.20/2000.

Unità di intervento n.60

- SU = è ammesso il recupero di tutta la SU preesistente da destinarsi agli usi di cui al precedente art.7.5, ad eccezione di quella dell'edificio per il quale è prescritta la demolizione senza ricostruzione
- H media = 9 m (salvo quella esistente se superiore in caso di interventi conservativi)
- SQ/SF = 0,35 mq/mq
- Le dotazioni per l'urbanizzazione sono definite in sede di PUA secondo quanto disposto dagli articoli di cui al precedente Titolo III delle presenti norme.

Unità di intervento n.89

- Capacità edificatoria ammessa: pieno recupero dei volumi esistenti e preesistenti (edificio lato sud-est ora crollato).
- Prescrizioni morfologiche: eventuale sopraelevazione edificio nord-ovest senza aumento di sedime, ricostruzione edificio sud-est coordinandolo e regolarizzandolo con edificio nord-ovest.
- Le dotazioni per l'urbanizzazione sono definite in sede di PUA secondo quanto disposto dagli articoli di cui al precedente Titolo III delle presenti norme.

- Al fine di garantire la connessione pedonale individuata tra piazza Marconi, l'unità n.22 ed il Comparto ex-PP9 a sud- est è a carico dei soggetti attuatori la pavimentazione, con idonei e consoni materiali, della zona di passaggio lato nord dell'unità n.89. A sistemazione avvenuta è richiesta la cessione non onerosa al comune di talea area.
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 –Interventi di valorizzazione degli spazi pubblici

1. Nel Centro Storico del capoluogo sono individuate, con specifica simbologia lineare, le aree pubbliche che, in ragione della loro collocazione nel contesto storico ed alla loro condizione, devono essere sottoposte ad interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione finalizzati al miglioramento della fruizione pubblica, della percezione visiva e della sicurezza.
2. In ragione di tale obiettivo di valorizzazione degli spazi pubblici, il rilascio di titoli abilitativi inerenti ad interventi edilizi sui fronti di fabbricati affacciati su tali aree, siano essi o meno compresi nel Centro Storico, sono subordinati alla richiesta di parere alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
La Commissione si esprime in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano e può proporre, se necessario, opportune prescrizioni o disposizioni di recupero, riqualificazione e valorizzazione.

7.7.1. Spazi scoperti e aree a verde

Nelle aree a verde private è ammessa la realizzazione dei manufatti diversi di cui alle lettere g) e p) dell'articolo 5d del presente RUE. Devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. .

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 (autoctone o naturalizzate), nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde.

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 strutture di parcheggio privato, purché:

- non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato,
- non alterino significativamente l'ordine dei prospetti interni. Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, nel rispetto della normativa delle distanze e fatti salvi i diritti di terzi.

7.7.2. Uso degli spazi pubblici nel centro storico

L'utilizzazione degli spazi pubblici per la posa di tavolini, di bar, ristoranti o simili, deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da rilasciarsi a seguito di presentazione di 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 e dovranno essere sottoposti al parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio.

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 inedificati 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 impianto sono individuati nelle Tavv.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, lavatoi, aie, ecc.).

Art.7.8.1 – Modalità di attuazione degli interventi

1. Per gli edifici non assoggettati a vincolo di cui ai successivi artt.7.9 e 7.10, 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, o per la realizzazione delle autorimesse nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi comma 2, 3, 4, e 5;
 - nuova costruzione (NC) al solo fine di dotare le unità abitative esistenti di autorimesse, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi 4 e 5;
 - demolizione (D) e ricostruzione (RI), 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;
 - cambio d'uso (CD) sempre ammesso nel rispetto di quanto previsto all'art. 7.8.2. seguente.
2. L'intervento di ampliamento (AM) viene ammesso al solo fine dell'adeguamento degli alloggi esistenti alla data del 4 marzo 1997 (data di adozione del previgente PRG), e non

successivamente frazionati, sino al raggiungimento di 125 mq di SU (comprensiva dell'esistente) per alloggio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'adeguamento della SU dovrà essere prioritariamente ricavato all'interno del volume esistente dell'edificio stesso;
- b) qualora non sussistano le condizioni di cui alla lettera a) che precede, l'adeguamento della SU dovrà essere prioritariamente ricavato investendo il sedime degli annessi colonici e volumi di servizio se esistenti e collegati all'edificio residenziale;
- c) qualora non sussistano le condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, l'adeguamento della SU potrà essere ricavato mediante intervento di ampliamento dell'edificio sino al raggiungimento di 125 mq di SU, comprensiva di quella esistente, per alloggio.

Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente comma si stabiliscono le seguenti precisazioni:

- per la determinazione della SU esistente non si applica quanto stabilito al comma 3 dell'art. 79d, ossia la SU dell'alloggio si determina computando anche la superficie legittimata con concessione in sanatoria di cui alla L.R.23/2004;
 - per la verifica della possibilità di ampliamento di cui al paragrafo che precede, devono essere presi in esame edifici, annessi colonici e edifici di servizio in proprietà alla data del 4 marzo 1997 ossia, alienazioni di detti immobili successivamente a detta data non permettono le possibilità di adeguamento .
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 delle presenti norme di RUE.
4. Prescrizioni morfologiche:
- in tutti i tipi di intervento è da ricercare, per quanto possibile, il mantenimento dell'allineamento orizzontale e verticale dei fronti edilizi principali, quali elemento di definizione del tessuto storico dei nuclei;
 - negli interventi trasformativi ed adeguativi è ammesso incrementare fino al 15% l'altezza media dell'edificio rispetto a quella preesistente, purché non oltre 8 m; l'altezza media 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.
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, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:
- a) la realizzazione della dotazione di autorimesse dovrà essere prioritariamente ricavata all'interno del volume esistente dell'edificio stesso;
 - b) qualora non sussistano le condizioni di cui alla lett. a) che precede, la dotazione di autorimesse dovrà essere prioritariamente ricavata investendo il sedime degli annessi colonici e volumi di servizio se esistenti e collegati all'edificio residenziale;
 - c) qualora non sussistano le condizioni di cui alle lett. a) e b) che precedono, la dotazione di autorimesse potrà essere ricavata mediante intervento di nuova costruzione da attuarsi anche in territorio rurale, posizionando il nuovo fabbricato ad una distanza massima di m. 30 dal fabbricato principale, per massimo 30 mq per ogni alloggio e per un'altezza media dell'edificio pari a 2,50 m.

Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente comma si stabiliscono le seguenti precisazioni:

- la realizzazione delle autorimesse dovrà essere prioritariamente realizzata interrata o seminterrata;
- per la verifica delle condizioni realizzative di cui ai commi 2 e 5 che precedono, 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 nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - fino a n. 1 unità abitativa in più, senza limite minimo di superficie utile per l'unità abitativa considerata in più;
 - da n. 2 a n. 3 unità abitative in più, con superficie utile media non inferiore a mq. 45;
 - da n. 4 a n. 6 unità abitative in più, con superficie utile media non inferiore a mq. 60;
 - oltre n. 6 unità abitative in più, con superficie utile media non inferiore a mq. 70;e a condizione che sia riservata a ciascuna unità abitativa (nuova e preesistente), una dotazione accessoria pari ad almeno 1 posto auto coperto o scoperto per ogni alloggio. E' comunque consentita la realizzazione di una nuova unità immobiliare per unità edilizia.
7. L'intervento di demolizione (D) e ricostruzione (RI) 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 e in disponibilità del richiedente alla data di adozione del presente RUE all'interno del perimetro di ambito di nucleo di antico insediamento 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 D, funzioni di servizio S, funzioni ricettive T, gli usi in atto Z1, Z2, Z3 compresi i "manufatti diversi" (art. 5d dell'allegato D) e i "manufatti minori" (art. 5d BIS dell'allegato D), , N5 (limitato ai soli fabbricati esistenti).
L'insediamento di strutture commerciali (uso C1) è ammesso per superfici di vendita SV non superiori a 150 mq.
2. Per l'uso N5, la Superficie minima di intervento (sm) può essere costituita anche da area ricadente in altro ambito rurale purché interamente adiacente e connessa all'immobile ricadente entro i nuclei rurali di cui al presente articolo.

Art.7.8.3 – Interventi di Ristrutturazione Urbanistica

1. Il POC può 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 dal POC nel rispetto dei parametri seguenti:
 - UT = 0,35 mq/mq oppure mantenimento della SU esistente se superiore
 - H media = quella preesistente
 - SQ/SF = 0,35 mq/mq.
5. Le dotazioni per l'urbanizzazione sono definite in sede di PUA secondo quanto disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme.

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 Unica del Territorio 3 alla scala 1:10000 e recepiti dal RUE nelle Tavole 1 alla scala 1:5000. Si distinguono tra immobili di valore storico architettonico e beni culturali. Solo gli immobili per i quali è stato emesso il decreto di vincolo sono soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004, in quanto risultano beni culturali.
2. Gli edifici di valore storico architettonico 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. Gli edifici di valore storico culturale e testimoniale sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo (*Categoria 2*).
3. La determinazione del tipo di intervento, fra quelli ammessi per la *Categoria 2*, è effettuata su proposta progettuale del progettista; il progetto è sottoposto 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.
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.
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.
6. Gli interventi di nuova costruzione eventualmente ammessi entro le aree di pertinenza degli edifici di valore storico culturale e testimoniale devono essere realizzati in modo da non interferire con i principali coni di visuale provenienti dalle aree di pubblico passaggio.

Art.7.11 - Criteri 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 tra l'obiettivo del recupero e la valorizzazione delle preesistenze.

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 a vista e/o di particolare importanza secondo i criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato (solai a voltini con colonne, solai lignei a cassettoni, ecc.); per tali strutture meritevoli di tutela ne è prescritta la valorizzazione mediante la opportuna conservazione.

Gli interventi di consolidamento, il ripristino ed 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 di particolare importanza secondo i criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato; per tali strutture, se meritevoli di tutela ed in adeguato stato di conservazione, ne è prescritta la valorizzazione mediante la 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 non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione curva .

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, 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; comunque occorrerà 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 valorizzazione 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 del fronte dell'edificio;
- è esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto, tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata; l'inserimento di strutture leggere quali bussole, pensiline, bowindow, è ammesso alle condizioni di cui al comma 3 dell'art. 70d.

I portici ed i loggiati possono essere chiusi con l'utilizzo di vari materiali (anche con vetrate) che si inseriscano adeguatamente nel contesto del fabbricato e lascino 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.

La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", con o senza 'sagramatura', è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria; in tal caso sono consentite finiture con tecniche di sagramatura e stuccatura a calce. E' ammessa la soluzione del paramento esterno a faccia-vista con o senza sagramatura o stuccatura a calce. E' vietata la soluzione a faccia-vista senza criteri 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 ad opus incerto 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, dovrà essere sottoposto 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 dovrà essere riferito 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 negli 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 consentito 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 o porfido grigio, 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. Spazi scoperti e aree a verde. Abrogato (vedi 7.7.1)

13. **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 testimoniale.

14. **Insegne, targhe e apparecchi luminosi**

Le insegne di esercizio dovranno essere collocate principalmente 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 di norma 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 con altezza max 3,00 m.

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera 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 di richiamo anche a bandiera illuminate ma non luminose.

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

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

15. **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 di

massima documentato anche 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.

Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenti dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 16.

16. *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, di D, di AM, di RI o di 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.

17. *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 limitandone al massimo la visibilità.

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

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

18. *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, priva di cordolo di base e non ombreggiante, 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 e rete metallica come sopra.

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

19. *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.

20. Uso degli spazi pubblici nel centro storico. Abrogato (vedi 7.7.2)

Art.7.12 Abrogato (Pertinenze degli edifici e complessi rurali di valore storico architettonico o di valore storico culturale e testimoniale)

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 saturi AC1 (art.8.2)
 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificati AC2 (art.8.3)
 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e servizi prevalentemente in corso di attuazione AC* (art.8.4)
 - Ambiti urbani per funzioni residenziali a verde privato AC3 (art.8.5).

Art.8.2 – Ambiti urbani saturi AC1

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 = 0,55 mq/mq nel centro capoluogo
UF = 0,45 mq/mq nei centri frazionali di Mamiano, Bannone, Vignale, Castione de' Baratti, Cazzola
 - Nei lotti di completamento del margine urbano perimetrati nelle tavole 1 di RUE sono previsti indici più contenuti:
UF = 0,35 mq/mq nel centro capoluogo
UF = 0,30 mq/mq nei centri frazionali di Mamiano, Bannone, Vignale, Castione de' Baratti, Cazzola
 - La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei requisiti specifici, secondo le modalità disposte dal comma 6 dell'art.22.3 di cui alla Parte Seconda – Titolo IV delle presenti norme. Il rispetto delle disposizioni tecniche di cui alle lettere a) e b) del comma 4 dell'articolo 23.3 delle NTA del RUE, equivale al pieno rispetto dei requisiti cogenti e specifici al fine della possibilità di piena utilizzazione degli indici urbanistici nelle more di emanazione degli atti regionali di indirizzo.
 - Ai fini del contenimento del carico urbanistico nei lotti edificati, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione, il numero delle unità immobiliari aggiuntive (ulteriori rispetto a quelle esistenti), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di 2 per ciascuna unità edilizia. Le unità immobiliari realizzate non potranno successivamente aumentare di numero mediante suddivisione.
 - 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 delle autorimesse dell'unità edilizia sia inferiore al numero delle unità immobiliari.
 - Per interventi di nuova costruzione è prescritto il rispetto della superficie minima di intervento (Sm) di cui all'art.49d dell'Allegato D 'Definizioni'.
3. Usi ammessi:
 - Usi appartenenti alla funzione R
 - Usi appartenenti alla funzione S ad esclusione dell'uso S5 e dell'uso S11
 - C1, C4, C5, C6 solo se preesistente
 - Le funzioni commerciali sono ammesse al piano terra dei fabbricati, nonché al piano primo nei casi in cui tali spazi siano collegati internamente con quelli al piano terra ed

abbiano una superficie utile non superiore ai due terzi della SU complessiva destinata alle funzioni commerciali della medesima unità immobiliare. E' fatta salva la possibilità di localizzare superficie accessoria alle funzioni commerciali ai piani interrati e seminterrati dei fabbricati

- 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 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 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: 11 m nel capoluogo e 8 m nei restanti centri frazionali. E' consentito mantenere l'altezza esistente, se superiore, negli interventi manutentivi, conservativi e cambio d'uso.

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 tale soglia massima.

9. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, alcuna potenzialità edificatoria, a prescindere dalla classificazione operata dal vigente PSC o RUE. Tali aree sono individuate nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28 ottobre 2009.

Art.8.3 - Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificati AC2

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 = 0,45 mq/mq nel centro capoluogo

- UF = 0,35 mq/mq nei centri frazionali di Mamiano, Bannone, Vignale, Castione de' Baratti, Cazzola

- Nei lotti di completamento del margine urbano perimetrati nelle tavole 1 di RUE è prevista una riduzione dell'indice di utilizzazione fondiaria:

UF = 0,30 mq/mq nel centro capoluogo

UF = 0,20 mq/mq nei centri frazionali di Mamiano, Bannone, Vignale, Castione de' Baratti, Cazzola

- La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei requisiti specifici, secondo le modalità disposte dal comma 6 dell'art.22.3 di cui alla Parte Seconda – Titolo IV delle presenti norme. Il rispetto delle disposizioni tecniche di cui alle lettere a) e b) del comma 4 dell'articolo 23.3 delle NTA del RUE, equivale al pieno rispetto dei requisiti cogenti e specifici al fine della possibilità di piena utilizzazione degli indici urbanistici nelle more di emanazione degli atti regionali di indirizzo. Ai fini del contenimento del carico urbanistico nei lotti edificati, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione, il numero delle unità immobiliari aggiuntive (ulteriori rispetto a quelle esistenti), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di 2 per ciascuna unità edilizia. Le unità immobiliari realizzate non potranno successivamente aumentare di numero mediante suddivisione.
- 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 delle autorimesse dell'unità edilizia è inferiore al numero delle unità immobiliari.
- Per interventi di nuova costruzione è prescritto il rispetto della superficie minima di intervento (Sm) di cui all'art.49d dell'Allegato D 'Definizioni'..

3. Usi ammessi:

- Usi appartenenti alla funzione R
- Usi appartenenti alla funzione S ad esclusione dell'uso S5 e dell'uso S11
- C1, C4, C5, C6 solo se preesistente
- Le funzioni commerciali sono ammesse al piano terra dei fabbricati, nonché al piano primo nei casi in cui tali spazi siano collegati internamente con quelli al piano terra ed abbiano una superficie utile non superiore ai due terzi della SU complessiva destinata alle funzioni commerciali della medesima unità immobiliare. E' fatta salva la possibilità di localizzare superficie accessoria alle funzioni commerciali ai piani interrati e seminterrati dei fabbricati.
- 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 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 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 : 9 m nel capoluogo e 8 m nei restanti centri frazionali. E' consentito mantenere l'altezza esistente, se superiore, negli interventi manutentivi, conservativi e cambio d'uso.

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 tale soglia massima.

9. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, alcuna potenzialità edificatoria, a prescindere dalla classificazione operata dal vigente PSC o RUE. Tali aree sono individuate nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28 ottobre 2009.

Art.8.4 - 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, 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, come eventualmente integrato da Permessi di Costruire in deroga rilasciati ai sensi dell'art.15 della L.R. 31/2002;

3. Usi ammessi:

- quelli previsti dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente, come eventualmente integrato da Permessi di Costruire in deroga rilasciati ai sensi dell'art.15 della L.R. 31/2002;

4. Interventi ammessi:

- quelli previsti dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente, come eventualmente integrato da Permessi di Costruire in deroga rilasciati ai sensi dell'art.15 della L.R. 31/2002;

5. Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta in esecuzione del piano urbanistico attuativo approvato e vigente, come eventualmente integrato da Permessi di Costruire in deroga rilasciati ai sensi dell'art.15 della L.R. 31/2002;

6. Dotazioni per l'urbanizzazione:

- quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente, come eventualmente integrato da Permessi di Costruire in deroga rilasciati ai sensi dell'art.15 della L.R. 31/2002;

7. Prescrizioni morfologiche:

- quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente, come eventualmente integrato da Permessi di Costruire in deroga rilasciati ai sensi dell'art.15 della L.R. 31/2002;

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- quelle previste dal piano urbanistico attuativo approvato e vigente, come eventualmente integrato da Permessi di Costruire in deroga rilasciati ai sensi dell'art.15 della L.R. 31/2002;

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.

Art.8.5 - Ambiti urbani per funzioni residenziali a verde privato AC3

1. Identificazione:

- si tratta di aree edificate con ampie porzioni destinate a giardino, inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati.

2. Edificabilità massima:

- L'aumento della Superficie Utile di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente RUE, è consentito con le seguenti modalità, alternative fra loro:

a) incremento del 20% della SU residenziale esistente alla data di adozione del presente RUE;

b) incremento di SU residenziale nella misura massima di mq 80.

- E' comunque ammesso il pieno recupero degli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE verso gli usi ammessi, mediante interventi manutentivi, conservativi, cambio d'uso, demolizione (D) e demolizione e ricostruzione (RI) senza incremento del volume della sagoma dell'edificio (V.sa).

- Ai fini del contenimento del carico urbanistico, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione, il numero delle unità immobiliari aggiuntive (ulteriori rispetto a quelle esistenti), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di 2 per ciascuna unità edilizia. Le unità immobiliari realizzate non potranno successivamente aumentare di numero mediante suddivisione.

- Nelle aree a verde privato AC3, sono ammessi: pertinenze di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del RUE, anche se queste risultano ubicate in altro ambito urbano AC1, AC2 e AC* contiguo.

- L'incremento della superficie accessoria delle unità immobiliari è ammesso fino al raggiungimento della quantità massima di Sa realizzabile secondo le presenti norme, con un limite massimo, per i porticati, del 25% della SU

- La realizzazione di una autorimessa, in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale, di Superficie accessoria non superiore a 30 mq per unità immobiliare residenziale (art. 10d comma 5 gruppo A) esistente alla data di adozione del presente RUE, è ammessa quando l'unità stessa non sia dotata di autorimessa. Qualora l'unità immobiliare sia dotata di autorimessa di superficie inferiore a 30 mq, ne è ammesso l'adeguamento fino alla superficie di 30 mq.

Tutti i succitati interventi sono ammessi anche nel caso di aree a verde privato AC3 pertinentziali di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del RUE, anche se queste risultano ubicate in altro ambito urbano AC1, AC2 e AC* contiguo.

3. Usi ammessi:

- Usi appartenenti alla funzione R

- Usi appartenenti alla funzione S ad esclusione dell'uso S5 e dell'uso S11

- C1, C4, C5, C6 solo se preesistente

- Le funzioni commerciali sono ammesse al piano terra dei fabbricati, nonché al piano primo nei casi in cui tali spazi siano collegati internamente con quelli al piano terra ed abbiano una superficie utile non superiore ai due terzi della SU complessiva destinata alle funzioni commerciali della medesima unità immobiliare.

- D1, D2

- T1, T2

- Z1, Z3

4. Interventi ammessi:

- interventi manutentivi

- interventi conservativi

- interventi adeguativi

- ampliamento

- interventi trasformativi: nuova costruzione (NC) solo per eventuale autorimessa

- cambio d'uso

5. Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica 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 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 : 8 m E' consentito mantenere l'altezza esistente, se superiore, negli interventi manutentivi, conservativi e cambio d'uso

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata per oltre il 50%; è richiesto il mantenimento del rapporto preesistente qualora risulti inferiore a tale soglia massima.

9. Per quanto riguarda le aree edificabili a volumetria definita, individuate nelle tavole 1 di RUE con specifica simbologia puntuale 'D' e relativa perimetrazione, è ammessa l'edificabilità in nuova costruzione di una Superficie Utile massima pari a 125 mq, al netto di eventuali superfici esistenti, frazionabile al massimo in 2 unità immobiliari (come definite all'art. 10d comma 5). Tale edificabilità è alternativa e non è cumulabile con quella prevista al precedente comma 2, sia nel caso di edifici esistenti presenti entro l'area perimetrata (D), sia nel caso di edifici presenti entro area limitrofa a quella perimetrata (D) ma di uguale proprietà alla data di adozione del RUE.

La possibilità di realizzare tale SU è subordinata al rispetto delle disposizioni relative alle dotazioni per l'urbanizzazione, alle prescrizioni morfologiche e alle prescrizioni ecologiche ambientali, di cui ai commi 6, 7, 8 precedenti, nonché al rispetto dei requisiti specifici, secondo le modalità disposte dal comma 6 dell' art.22.3 di cui alla Parte Seconda – Titolo IV delle presenti norme. Il rispetto delle disposizioni tecniche di cui alle lettere a) e b) del comma 4 dell'articolo 23.3 delle NTA del RUE, equivale al pieno rispetto dei requisiti cogenti e specifici al fine della possibilità di piena utilizzazione degli indici urbanistici nelle more di emanazione degli atti regionali di indirizzo.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto esteso all'intera area edificabile a volumetria definita cartograficamente identificata.

**Art.8.6 - Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART*
(interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)**

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. Negli ambiti ART* 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.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), di ristrutturazione edilizia (RE), di cambio d'uso (CD) e di ampliamento (AM) nei limiti di cui ai seguenti commi.
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, Prescrizioni urbanistiche edilizie e Prestazioni aggiuntive minime con finalità perequativa).
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti nelle relative Schede Normative d'Ambito di PSC. Il cambio d'uso verso l'uso R1 – Residenza è ammesso nel rispetto delle seguenti limitazioni:
 - massimo 125 mq di SU per ogni edificio.
6. L'intervento di ampliamento è ammesso esclusivamente per gli usi P5 – lavorazione e stagionatura dei salumi, se esistenti. Per ampliamenti superiori a 100 mq di SU, l'intervento si attua per intervento edilizio convenzionato, soggetto a convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo, volto a definire l'attuazione a carico del richiedente – 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.8.7 – Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati

1. Per quanto riguarda le aree che sono identificate nelle tavole 1 di RUE con specifica simbologia puntuale 'C' e relativa perimetrazione il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi ammessi dalle presenti norme di RUE è subordinato alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo. Al di fuori di tali casistiche sono ammessi soltanto interventi edilizi sugli edifici esistenti di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro Scientifico (RS) e Restauro e risanamento Conservativo (RC).
2. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo dovrà disciplinare i contenuti e le modalità attuative degli interventi, nonché gli oneri a carico dei soggetti attuatori, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle specifiche schede, di cui all'Allegato C al RUE.
3. A maggior precisazione di quanto sopra riportato si riportano le seguenti disposizioni generali a cui i progetti dovranno attenersi:
 - le aree con specifica simbologia puntuale "C" identificate nella tavole 1 di RUE, o suoi eventuali stralci attuativi identificati nello specifico "allegato C-Aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo (schede)", devono essere attuati unitariamente; il perimetro dell'area da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo o il perimetro degli eventuali stralci attuativi, costituiscono perimetro minimo

di intervento; non sono dunque ammessi interventi edilizi, ad eccezione delle casistiche menzionate al comma 1, su porzioni di aree che non rispettino il perimetro minimo di intervento come sopra identificato.

- qualora l'attuatore abbia volontà di identificare all'interno del perimetro minimo di intervento più lotti edificabili autonomamente e distintamente, dovranno comunque essere preliminarmente progettate, autorizzate e garantiti attraverso convenzione o AUO, tutti gli impegni, gli obblighi e le dotazioni dovute per tutte le trasformazioni edilizie previste in tutti i lotti edificatori all'interno del perimetro minimo di intervento; successivamente, fino alla scadenza della convenzione o AUO, potranno essere rilasciati i singoli titoli autorizzativi (PdC) relativi agli interventi previsti all'interno dei singoli lotti edificabili. I certificati di conformità edilizia ed agibilità relativi ai singoli fabbricati potranno essere rilasciati soltanto ad avvenuta ultimazione e collaudo di tutte le dotazioni previste all'interno del comparto convenzionato.
- nella convenzione o AUO dovranno altresì essere precisate e normate:
 - le possibilità e le condizioni di intervento edilizio attuabili dopo la ultimazione degli edifici dai proprietari;
 - le modalità e le tempistiche di cessioni/acquisizioni/permute di aree con il comune o altri impegni in genere;

Si fa presente fin da ora che il contributo per la città pubblica dovrà essere interamente versato al comune per tutti gli interventi previsti nel comparto dalla convenzione o AUO all'atto della sottoscrizione della medesima convenzione o AUO.

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 del 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)
 - Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART**: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC (art.9.4).

Art.9.2 – Ambiti per i nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente ANC (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)

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. La loro attuazione è subordinata all'inserimento nel POC. Per quanto attiene alle modalità ed alle prescrizioni attuative degli interventi si rimanda 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). Sono inoltre ammessi gli interventi di cambio d'uso (CD), esclusivamente verso 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 – Ambiti per i nuovi insediamenti AN (interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)

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). Sono inoltre ammessi gli interventi di cambio d'uso (CD), esclusivamente verso 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) e di cambio d'uso (CD).

Art.9.4 – Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART**

1. Si tratta di parti di territorio insediate relative alle Aziende agricole Drugolo -Ronchini per le quali è programmata la dismissione delle attività di allevamento suinicolo e 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. Negli ambiti ART** 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.7.3 -Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale ART** - delle Norme del PSC ed alla relativa Scheda Normativa d'Ambito (ART** "P" – Aziende Agricole Drugolo - Ronchini).
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).

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 di rilievo comunale APC1 (art.10.2)
 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale approvati e convenzionati in corso di attuazione APC* (art.10.3)
 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali APC2 (art.10.4).
2. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del RUE, ricadenti negli ambiti di seguito elencati (APC1, APC*, APC2, APC** e APS), è sempre consentito un incremento della SU in deroga agli indici di SU massima di seguito definiti, pari al 30% della stessa SU massima, da attuarsi esclusivamente all'interno dei volumi esistenti mediante interventi conservativi.

Art.10.2 – Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale APC1

1. Identificazione:
 - si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale.
2. Edificabilità massima:
 - UF max = 0,6 mq/mq; per l'uso P5, solo se preesistente, UF max = 0,75 mq/mq.
 - La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei requisiti specifici, secondo le modalità disposte dal comma 6 dell'art.22.3 di cui alla Parte Seconda – Titolo IV delle presenti norme. Il rispetto delle disposizioni tecniche di cui alle lettere a) e b) del comma 4 dell'articolo 23.3 delle NTA del RUE, equivale al pieno rispetto dei requisiti cogenti e specifici al fine della possibilità di piena utilizzazione degli indici urbanistici nelle more di emanazione degli atti regionali di indirizzo.
 - Per quanto riguarda l'ambito produttivo consolidato APC1 (Torrente Parma) identificato con specifica simbologia lineare relativa al perimetro dell'ambito stesso sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi di MO e di MS, fatta salva la capacità edificatoria ammessa dal PRG previgente da attuare entro 3 anni dall'approvazione del RUE, nel rispetto dei vincoli gravanti sull'area.
3. Usi ammessi:
 - A4.1, A4.2 (solo se preesistenti)
 - C1, C2.1, C4, C5, C6, C7, C8
 - N2.1, N2.2
 - P1, P2, P3, P5
 - S3, S4, S6, S7, S8, S9,
 - 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:
 - H media = 11 m, con esclusione dei volumi tecnici. In particolari situazioni, ove non sia possibile lo sviluppo della struttura edilizia in ampliamento orizzontale od ove specifiche esigenze produttive rendano necessarie altezze superiori, può essere consentita dal Comune, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, un'altezza media superiore a m 11 purché ciò risulti compatibile con l'inserimento paesaggistico.
 - I fronti dei fabbricati con estensione lineare superiore a 20 m dovranno prevedere soluzioni estetiche di tipo dinamico atte a smorzare l'effetto "prefabbricato" con l'obiettivo di ricondurre l'edificio, anche se prefabbricato, ad una qualità architettonica in relazione alla sua visibilità esterna. Tali soluzioni dinamiche potranno essere raggiunte attraverso l'utilizzo di diverse cromie, diversi materiali o diverse altezze, opere frangisole o altro. Tali soluzioni dovranno essere sottoposte all'esame della competente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
 8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
 - la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 90%, fatto salvo il rapporto preesistente qualora risulti superiore;
 - 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;
 9. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, alcuna potenzialità edificatoria, a prescindere dalla classificazione operata dal vigente PSC o RUE. Tali aree sono individuate nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28 ottobre 2009.

Art.10.3 – 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
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.10.4 – Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali APC2

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 U_f è subordinata al rispetto dei requisiti specifici, secondo le modalità disposte dal comma 6 dell'art. 22.3 di cui alla Parte Seconda – Titolo IV delle presenti norme. Il rispetto delle disposizioni tecniche di cui alle lettere a) e b) del comma 4 dell'articolo 23.3 delle NTA del RUE, equivale al pieno rispetto dei requisiti cogenti e specifici al fine della possibilità di piena utilizzazione degli indici urbanistici nelle more di emanazione degli atti regionali di indirizzo.
3. Usi ammessi:
 - C1, C2.1, C2.2, C4, C5, C6 solo se preesistente
 - Usi appartenenti alla funzione D
 - Usi appartenenti alla funzione S ad esclusione dell'uso S5 e 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:
 - $H_{\text{media}} = 11 \text{ m}$, con esclusione dei volumi tecnici.
 - I fronti dei fabbricati con estensione lineare superiore a 20 m dovranno prevedere soluzioni estetiche di tipo dinamico atte a smorzare l'effetto "prefabbricato" con l'obiettivo

di ricondurre l'edificio, anche se prefabbricato, ad una qualità architettonica in relazione alla sua visibilità esterna. Tali soluzioni dinamiche potranno essere raggiunte attraverso l'utilizzo di diverse cromie, diversi materiali o diverse altezze, opere frangisole o altro. Tali soluzioni dovranno essere sottoposte all'esame della competente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 90%, fatto salvo il rapporto preesistente qualora risulti superiore.

9. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, alcuna potenzialità edificatoria, a prescindere dalla classificazione operata dal vigente PSC o RUE. Tali aree sono individuate nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28 ottobre 2009.

Art.10.5 – Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale APC**

1. Corrisponde ad aree non edificate o parzialmente edificate destinate ad attività produttive di nuovo impianto che, in ragione della loro localizzazione, contribuiscono alla ridefinizione e ricucitura del margine urbano del capoluogo in località Monzato.
2. La definizione dell'ambito è finalizzata alla riqualificazione e potenziamento delle attività produttive insediate nel contiguo ambito produttivo consolidato.
3. Nell'ambito APC** 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.8.3 - Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale APC** - delle Norme del PSC ed alla relativa Scheda Normativa d'Ambito (APC** - Monzato).

Art.10.6 - Ambito produttivo di rilievo sovracomunale APS

Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata

(interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC)

1. Corrisponde ad aree non edificate o parzialmente edificate destinate ad attività produttive esistenti e di nuovo impianto che per la loro dimensione e struttura assumono rilevanza sovracomunale e pertanto costituiscono un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.
2. Per l'ambito produttivo APS il Comune di Traversetolo e la Provincia di Parma sottoscrivono un Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15 della L.R. 20/2000. La compiuta disciplina urbanistica dell'intervento è operata dal POC in conformità ai contenuti dell'Accordo Territoriale stesso.
3. Nell'ambito APS 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.8.4 - Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo sovracomunale APS - delle Norme del PSC ed alle relative Schede Normative d'Ambito (APS - APEA Masdone).
4. Fino all'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo Territoriale, di cui al precedente comma 2, sono ammessi per gli edifici esistenti interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria (MO), di manutenzione straordinaria (MS), di demolizione (D), di ristrutturazione edilizia (RE).

5. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti nella relativa Scheda Normativa d'Ambito di PSC.

Art.10.7 – Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli ambiti produttivi consolidati

1. Per quanto riguarda le aree che sono identificate nelle tavole 1 di RUE con specifica simbologia puntuale 'C' e relativa perimetrazione il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi ammessi dalle presenti norme di RUE è subordinato alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
2. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo dovrà disciplinare i contenuti e le modalità attuative degli interventi, nonché gli oneri a carico dei soggetti attuatori, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle specifiche schede, di cui all'Allegato C al RUE.

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 ad alta vocazione produttiva agricola (art.A-19)
 - 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:
 - gli ambiti per la valorizzazione fruitiva del territorio rurale (campagna parco di cui al successivo art.11.2);
 - il patrimonio edilizio esistente in territorio rurale (di cui alla successiva Sezione II del presente Capo V);
 - gli insediamenti esistenti in territorio rurale (di cui alla successiva Sezione III del presente Capo V);
 - le attrezzature e spazi collettivi DTC per le quali si rimanda direttamente alle norme specifiche di riferimento
3. Le norme inerenti il patrimonio edilizio esistente in territorio rurale (Sezione II del presente Capo V), gli insediamenti esistenti in territorio rurale (Sezione III del presente Capo V) e le norme specifiche inerenti le attrezzature e spazi collettivi DTC (Titolo III Capo II), prevalgono sulle norme generali degli ambiti di cui agli art.li 11.1.1, 11.1.2 e 11.1.3, in quanto redatte nel rispetto delle norme sovraordinate (L.R. 20/2000, PTCP e PSC).
4. Le norme generali degli ambiti di cui agli art.li 11.1.1, 11.1.2 e 11.1.3 che seguono, attengono pertanto alle sole funzioni agricole direttamente connesse alla conduzione del fondo (usi A) ed alle funzioni agricole non connesse alla conduzione del fondo (usi N).

Art.11.1.1 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. Caratteri distintivi

Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono quelle parti del territorio rurale caratterizzate da ordinari vincoli di tutela ambientale e particolarmente idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.

2. Obiettivi

In tali ambiti è favorita l'attività di aziende agricole strutturate e competitive che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.

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

- a) l'insediamento di nuove aziende agricole è soggetto ad approvazione di Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS);
- b) le nuove edificazioni saranno inserite in un progetto unitario esteso all'intero centro aziendale ove si dimostrerà la impossibilità di soddisfare i fabbisogni attraverso il recupero dei fabbricati esistenti;
- c) oltre all'attività agricola sono ammesse le attività comprese negli usi indicati al successivo comma 3 secondo le forme di intervento in esso previste;
- d) i nuovi interventi devono limitare per quanto possibile la eliminazione degli elementi di vegetazione naturale e la riduzione delle presenze arboree.

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) Usi ammessi anche in nuovo insediamento per i quali si consentono interventi conservativi, adeguativi e trasformativi, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle definizioni dei singoli usi:

- Abitazione agricola (A1)
- Servizi Agricoli (A2)
- Allevamento aziendale (A3)
- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola (A4.1)
- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola (A4.2)
- Serre fisse (A5)
- Attività agrituristiche (A6)
- Ricovero attrezzi, materiali, prodotti in aziende agricole prive di titolo IAP (A7)
- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dal latte svolta in forma industriale (N2.1)
- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale (N2.2)
- Attività di lavorazione agricola per conto terzi (N3)
- Attività di riparazione di macchine agricole (N4)
- Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica (N5)
- Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale (N6)
- Turismo rurale (N7)
- Attività florovivaistiche (N8)
- Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio (Z2)
- Attrezzature private di pertinenza (Z3)

- ;

b) Usi esistenti per i quali si ammette consolidamento e/o sviluppo solo con interventi manutentivi e conservativi, senza aumento di SU:

- allevamento industriale (N1).

c) Usi complementari alle attività agricole, per i quali si ammettono interventi conservativi, adeguativi e trasformativi:

- Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio (Z2)
- Attrezzature private di pertinenza (Z3)

Edificabilità massima:

- Gli interventi edilizi relativi alle funzioni A e N 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:

- Quelli sopra definiti e nel rispetto delle limitazioni di seguito specificate.

Prescrizioni morfologiche:

- Gli interventi trasformativi in territorio agricolo non dovranno dare luogo a fabbricati aventi altezza media eccedente i 8,50 m fuori terra, fatte salve le altezze prescritte nei singoli usi e fatte salve le altezze preesistenti se superiori. Inoltre, ai fini del calcolo dell'altezza dei fabbricati, non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno a ridosso

dei fabbricati, oltre una altezza massima di m. 1,50 da misurarsi in ogni singolo punto attorno al fabbricato stesso; 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.

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; per la sola abitazione agricola 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 , N2.1, N2.2, N3, N4, ove ammessi, sono subordinati all'esistenza di adeguate infrastrutture territoriali, oppure all'impegno del soggetto attuatore a realizzarle o potenziarle.

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, A4.1, A4.2, A5 che prevedono una superficie utile superiore a 500 mq sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS).
- In tutti i casi gli interventi sono ammessi solo nell'ambito di un progetto che interessi l'azienda 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) l'insediamento di nuove aziende agricole è soggetto ad approvazione di Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS);
- b) le nuove edificazioni saranno inserite in un progetto unitario esteso all'intero centro aziendale ove si dimostrerà la impossibilità di soddisfare i fabbisogni attraverso il recupero dei fabbricati esistenti;
- c) ricorso a tecniche agronomiche che non comportino depauperamento o compromissione delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche;
- d) 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. A tal fine nella redazione dei progetti dovranno essere seguite le disposizioni di cui al comma 2 dell'art.19.4 seguente.

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

3. Interventi edilizi per funzioni agricole (connesse alla conduzione del fondo).

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

a) Usi ammessi anche in nuovo insediamento per i quali si ammettono interventi conservativi, adeguativi e trasformativi nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle definizioni dei singoli usi:

- Abitazione agricola (A1)
- Servizi Agricoli (A2)
- Allevamento aziendale (A3)
- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola (A4.1)
- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola (A4.2)
- Serre fisse (A5)
- Attività agrituristiche (A6)
- Ricovero attrezzi, materiali, prodotti in aziende agricole prive di titolo IAP (A7)
- ;

b) Usi complementari alle attività agricole, per i quali si ammettono interventi conservativi, adeguativi e trasformativi:

- Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio (Z2)
- Attrezzature private di pertinenza (Z3).Edificabilità massima:
- Gli interventi edilizi relativi alle funzioni A 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:

- Quelli sopra definiti e nel rispetto delle limitazioni di seguito specificate.

Prescrizioni morfologiche:

- Gli interventi trasformativi in territorio agricolo non dovranno dare luogo a fabbricati aventi altezza media eccedente i 8,50 m fuori terra, fatte salve le altezze prescritte nei singoli usi e fatte salve altezze preesistenti se superiori. Inoltre, ai fini del calcolo dell'altezza dei fabbricati, non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno a ridosso dei fabbricati, oltre una altezza massima di m. 1,50 da misurarsi in ogni singolo punto attorno al fabbricato stesso; 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.

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; per la sola abitazione agricola 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.

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 Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS).
- In tutti i casi gli interventi sono ammessi solo nell'ambito di un progetto che interessi l'azienda nel suo complesso.
- La realizzazione di nuovi volumi edificatori dovrà essere sottoposta a valutazione e mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico. In particolare nella redazione dei progetti si dovranno produrre elaborati atti a simulare l'effetto percettivo dei nuovi inserimenti rispetto ai punti di vista privilegiati presenti nell'intorno, secondo le modalità disposte al comma 2 dell'art.19.4 seguente.

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 boscate e destinate al rimboschimento, ivi compresi i soprassuoli boschivi distrutti o danneggiati dal fuoco;
- b) gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- c) le fasce di tutela fluviale (fascia A e fascia B) comprendenti le golene antiche e recenti;
- d) 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 fatte salve le opportunità di intervento previste dal POC in coerenza con il PSC.

3. Interventi edilizi per funzioni agricole (connesse alla conduzione del fondo)

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

- a) Per le sole aziende agricole esistenti, usi per i quali si ammette consolidamento e/o sviluppo con interventi conservativi, adeguativi e trasformativi, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle definizioni dei singoli usi:
 - Abitazione agricola (A1)

- Servizi Agricoli (A2)
 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola (A4.1)
 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola (A4.2)
 - Serre fisse (A5)
 - Attività agrituristiche (A6)
 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti in aziende agricole prive di titolo IAP (A7)
- b) Per le sole aziende agricole esistenti, usi per i quali si ammette consolidamento e/o sviluppo solo con interventi manutentivi e conservativi, senza aumento di SU:
- allevamento aziendale (A3);
- c) Per le sole aziende agricole esistenti, usi complementari alle attività agricole, per i quali si ammettono interventi conservativi, adeguativi e trasformativi:
- Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio (Z2)
 - Attrezzature private di pertinenza (Z3).

Edificabilità massima:

- Gli interventi edilizi relativi alle funzioni A 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:

- Quelli sopra definiti e nel rispetto delle limitazioni di seguito specificate.

Prescrizioni morfologiche:

- Gli interventi trasformativi in territorio agricolo non dovranno dare luogo a fabbricati aventi altezza media eccedente i 8,50 m fuori terra, fatte salve le altezze prescritte nei singoli usi e fatte salve altezze preesistenti se superiori. Inoltre, ai fini del calcolo dell'altezza dei fabbricati, non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno a ridosso dei fabbricati, oltre una altezza massima di m. 1,50 da misurarsi in ogni singolo punto attorno al fabbricato stesso; 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.

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.

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 Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS).
- In tutti i casi gli interventi sono ammessi solo nell'ambito di un progetto che interessi l'azienda nel suo complesso.
- La realizzazione di nuovi volumi edificatori dovrà essere sottoposta a valutazione e mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico. In particolare nella redazione dei progetti si dovranno produrre elaborati atti a simulare l'effetto percettivo dei nuovi

inserimenti rispetto ai punti di vista privilegiati presenti nell'intorno, secondo le modalità disposte al comma 2 dell'art.19.4 seguente.

Art.11.2 - Campagna parco

1. Caratteri distintivi

Corrisponde alle aree a prevalente funzione agricola per la quali, in relazione alla loro morfologia e collocazione rispetto al contesto urbanistico-territoriale determinato, ed in relazione al necessario mantenimento delle attività agronomiche in atto (o di possibile impianto), si considera opportuno proporre l'utilizzazione di percorsi interpoderali esistenti al fine di fornire gli elementi idonei per una fruizione pubblica del territorio agrario.

2. Obiettivi

Le aree identificate come Campagna Parco negli elaborati cartografici di PSC (Carta degli ambiti e delle trasformazioni territoriali) e di RUE non si configurano come specifico ambito agricolo, ma costituiscono un involuppo di parte degli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e di valore naturale e ambientale nei quali possono essere programmate azioni finalizzate alla fruizione pubblica dei percorsi poderali e/o interpoderali esistenti o previsti dal Progetto di intervento unitario come disciplinato dall'art.9.12 delle Norme del PSC.

3. Interventi ammessi

Negli ambiti agricoli compresi nel perimetro della Campagna parco sono altresì ammessi interventi edilizi diretti in ragione di quanto stabilito nelle diverse Sezioni del presente Capo V:

Sez.I - Interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole

Sez.II - Patrimonio edilizio esistente in territorio rurale

Sez.III - Insediamenti esistenti in territorio rurale.

Art.11.3 - Riqualificazione paesistica del territorio rurale mediante delocalizzazione di diritti edificatori acquisiti consolidati

1. Il Comune di Traversetolo persegue la salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio rurale. Al fine di migliorarne la qualità ambientale e paesaggistica il RUE si pone i seguenti obiettivi:

- obiettivo qualitativo: attuare la completa demolizione dei manufatti e degli edifici esistenti che presentano condizioni e caratteristiche incongrue con il contesto agricolo; nei successivi commi e negli articoli seguenti sono stabilite le prescrizioni di demolizione di detti edifici incongrui.

- obiettivo quantitativo: qualsiasi fabbricato privo di interesse storico (vedi articoli 7.9 e 7.10 precedenti) anche se non considerato incongruo, può venire demolito; la demolizione può essere effettuata dal proprietario o dall'avente diritto, non sono stabilite imposizioni in tal senso dagli articoli seguenti.

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 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, quali i dati catastali. Non sono 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;

- 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 5 dell'art.11.6 seguente, ubicati in contesto isolato e non più recuperabili con interventi conservativi.

Negli articoli che seguono vengono meglio specificate le tipologie degli edifici ritenuti incongrui con il territorio rurale.

Tettoie non conformi, baracche non autorizzate ed ogni altro manufatto non legittimato, sono esclusivamente da demolire nel corso del procedimento di riqualificazione, 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 1000 mc è ammessa la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione di una Superficie Utile non superiore al 20% della loro superficie equivalente;
- per la porzione dei volumi in demolizione eccedente i 1000 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 2000 mc è ammessa la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione di una Superficie Utile non superiore al 10% della loro superficie equivalente complessiva.

La ricostruzione può essere attuata dai legittimi proprietari dei volumi demoliti, o da terzi che ne acquisiscano i diritti di ricostruzione, secondo caratteristiche ed usi ritenuti idonei con il contesto agricolo e con particolare attenzione all'inserimento ambientale.

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 125 mq per massimo n.2 Unità Immobiliari e per massimo Hmedia 7,5 ml. con modifica del piano di campagna preesistente non superiore a \pm ml.1,00, e con l'utilizzo di 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 edifici residenziali esistenti. Sono considerate compatibili edificazioni fino ad una distanza massima di 30 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. Il soggetto attuatore degli interventi di demolizione e conseguente ricostruzione delle volumi demoliti è tenuto a predisporre uno specifico progetto che contempili:

- 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.

L'inizio lavori per gli interventi di nuova costruzione è subordinato all'avvenuta demolizione degli edifici incongrui ed al risanamento delle aree conseguentemente liberate con sistemazione delle stesse a terreno naturale.

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

Art.11.5 - 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 straordinarie di cui all'art.11.10 seguente:

- 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 del 10 ottobre 2009 (data di adozione del Piano Strutturale Comunale), 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 straordinarie di cui all'art.11.10 seguente, 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 4 marzo 1997) 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.

Si applicano in ogni caso sui terreni pertinenti all'azienda agricola, secondo la situazione catastale registrata al 4 marzo 1997 data di adozione del previgente PRG, le limitazioni alla edificazione conseguenti all'avvenuto sfruttamento degli indici di PRG per la realizzazione degli edifici esistenti.

Sezione II - Patrimonio edilizio esistente in territorio rurale

Art.11.6 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia per il recupero ad usi extra agricoli

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 II 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 tipologica-funzionale dell'edificio e secondo i principi di cui all'art.A-21 della L.R. 20/2000.

Fatti salvi gli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di valore storico architettonico - beni culturali o di valore storico culturale e testimoniale per i quali la disciplina di intervento risulta specificata al precedente Titolo IV, Capo I, Sezione III del RUE, ogni edificio esistente in territorio rurale è inquadrato nelle tavole 1 di RUE in una delle categorie di classificazione tipologico - funzionale specificate al comma 2 seguente.

2. Per le finalità di manutenzione, conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale per usi e finalità extra agricole, il RUE riconosce ed identifica i fabbricati secondo le seguenti categorie di classificazione tipologico - funzionale:

- Edifici e complessi rurali a prevalente funzione abitativa extra agricola "R"

Sono individuati da apposito perimetro con sigla "R" nelle tavole 1 di RUE ed individuano gli edifici con prevalente funzione abitativa extra agricola, sia di antico impianto, sia di realizzazione recente, qualsiasi sia lo stato ed il tipo di utilizzo attuale.

Rappresentano porzioni di territorio ormai sottratte alle attività agricole e generalmente inserite nel paesaggio rurale in modo congruo e soddisfacente.

Per tali aree il RUE persegue finalità di migliorarne l'inserimento e l'ambientamento all'interno del paesaggio rurale e di limitare ~~bloccare~~ l'edificazione di ulteriori volumi di nuova costruzione.

- Edifici e complessi rurali d'uso produttivo extra agricolo non compatibili "P"

Sono individuati da apposito perimetro con sigla "P" nelle tavole 1 di RUE ed individuano gli edifici con prevalente uso produttivo extra agricolo, con tipologia non riferita ai canoni rurali tradizionali.

Rappresentano porzioni di territorio sottratte alle attività agricole ed inserite nel paesaggio rurale in modo incongruo e insoddisfacente.

Per tali aree il RUE persegue finalità di miglioramento e recupero della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, attraverso la integrale demolizione dei fabbricati adottando le misure incentivanti definite al precedente art.11.3.

- Edifici e complessi rurali adibiti ad attività extra agricole compatibili "E"

Sono individuati da apposito perimetro con sigla "E" nelle tavole 1 di RUE ed individuano gli edifici adibiti a particolari e specifiche attività extra agricole, con tipologia riferita ai canoni rurali tradizionali e pertanto compatibili.

Rappresentano porzioni di territorio sottratte alle attività agricole ed inserite nel paesaggio rurale in modo congruo e soddisfacente.

Per tali aree il RUE persegue finalità di migliorarne l'inserimento e l'ambientamento all'interno del paesaggio rurale e di limitare ~~bloccare~~ l'edificazione di ulteriori volumi di nuova costruzione.

- Edifici e complessi rurali d'uso agricolo

Sono individuati da apposito perimetro senza nessuna sigla nelle tavole 1 di RUE ed individuano gli edifici adibiti ad attività agricole, sia abitative che produttive.

Rappresentano porzioni di territorio ancora dedite alle attività agricole e pertanto legittimamente inserite nel paesaggio rurale nel modo direttamente derivante dallo stato di fatto degli immobili e delle aree.

Per tali aree il RUE persegue prioritariamente finalità di mantenimento ed utilizzo agli usi agricoli, secondo le disposizioni stabilite nella precedente Sezione II del presente Capo V- Territorio Rurale.

Nel caso dette aree con annessi edifici e complessi rurali non risultino più funzionali e utilizzabili per le attività agricole, il RUE detta specifiche norme e disposizioni di tutela del territorio e del paesaggio rurale, per le trasformazioni ad usi extra agricoli.

3. Il perimetro che identifica i fabbricati nelle categorie di classificazione tipologico-funzionale di cui al precedente comma 2, costituisce unità minima di intervento.

Detta unità minima di intervento si applica per tutti i tipi di intervento (vedi art.64d, comma 3, lettere b) e c) dell'Allegato D) che eccedono la manutenzione straordinaria (MS) ed il cambio d'uso (CD) se finalizzati e destinati ad usi extra agricoli.

In tali eventualità le richieste di intervento edilizio dovranno pertanto essere corredate di un progetto esteso all'intera unità minima di intervento, come perimetrata nelle tavole 1 di RUE, comprendente oltre all'edificio o al complesso edilizio oggetto di intervento anche le aree e gli edifici pertinenziali, nel quale dovrà essere previsto:

- la demolizione dei fabbricati non legittimi e il recupero e risanamento delle aree libere con ripristino, ove occorra, delle condizioni di decoro;
- tutte le opere necessarie al recupero, mitigazione, tutela e riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree, quali: demolizione di edifici incongrui, impianto di elementi vegetazionali, bonifica ambientale delle aree, drenaggi, consolidamenti, adeguamento scarichi, ecc.;
- l'impegno ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto;
- l'impegno a realizzare gli eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento qualora mancanti o insufficienti, ovvero a dimostrare di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle stesse.

4. Per tutti gli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente, a prescindere dalla specifica sigla, valgono le seguenti disposizioni generali.

Con riferimento alla situazione edilizia e patrimoniale alla data del 04/03/1997 (data di approvazione del precedente PRG) la formazione di nuove unità abitative, con o senza aumento della superficie utile, è consentita nel rispetto delle seguenti condizioni:

- fino a n. 1 unità abitativa in più, senza limite minimo di superficie utile per l'unità abitativa aggiuntiva ;
- da n. 2 a n. 3 unità abitative in più, con superficie utile media non inferiore a mq. 45;
- da n. 4 a n. 6 unità abitative in più, con superficie utile media non inferiore a mq. 60;
- oltre n. 6 unità abitative in più, con superficie utile media non inferiore a mq. 70;
- è comunque consentita la realizzazione di una nuova unità immobiliare per unità edilizia;

e a condizione che sia riservata a ciascuna unità abitativa (nuova e preesistente), una dotazione accessoria pari ad almeno 1 posto auto coperto per ogni alloggio.

Nel caso in cui non sia possibile realizzare i posti auto coperti all'interno dei fabbricati esistenti, a causa delle limitazioni imposte dall'obbligo di operare secondo interventi conservativi, e non vi siano nell'unità minima di intervento altri fabbricati di proprietà per i quali sia possibile ricavare tali posti auto, è consentita la realizzazione, accorpata in nuovi fabbricati, di un posto auto di superficie massima di mq 30 per ogni alloggio, secondo dimensioni, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente. Per la verifica dei fabbricati in proprietà si fa riferimento alla data del 04/03/1997 (data di approvazione del precedente PRG).

- Ogni intervento trasformativo eventualmente ammesso dalle presenti norme, dovrà essere prioritariamente realizzato all'interno delle unità minime di intervento individuate

nelle tavole 1 di RUE. In via subordinata, in presenza di manifesti motivi ostativi, la realizzazione degli interventi trasformativi può essere ammessa anche esternamente ai perimetri, comunque entro una distanza non superiore a 30 m dal sedime .

- Salvo specifiche limitazioni imposte dalle presenti norme, sono ammesse opere di modesta entità relative agli usi Z3, purché adeguatamente inserite nell'ambiente con congruo impianto di arredo vegetale: esse non devono dar luogo all'impermeabilizzazione di superfici superiori a mq 100 per ciascuna unità minima di intervento, ad eccezione delle attrezzature sportive.

5. I seguenti edifici e/o manufatti non costituiscono patrimonio edilizio esistente, non danno luogo in nessun caso a possibilità di recupero per 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 (lettera b1 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- interventi conservativi (lettera b2 di cui all'art.64d dell'Allegato D).

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.

Nei precari 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 dell'art.7.9 e 7.10;
- per il rudere "La Guardiola", di importanza per la comunità locale, si ammette l'intervento di manutenzione ordinaria (MO) vietandone la demolizione.
- non sono da considerarsi ruderi gli edifici improvvisamente crollati da non più di un anno a causa di eventi calamitosi (incendi, terremoti, ecc.), per i quali non sussisteva lo stato di "rudere" prima dell'evento calamitoso.

f) Edifici non perimetrati

Si tratta di edifici accessori di ridotte dimensioni, in genere isolati ed ubicati senza alcuna contiguità al nucleo aziendale o agli edifici extra agricoli ai quali risultano asserviti, che non possiedono per dimensioni, ubicazione ed elementi architettonici, una valenza ed una dignità significativa tale da giustificarne una presa d'atto ed un recupero o un consolidamento ad usi agricoli o extra agricoli.

Nelle tavole 1 di RUE sono costituiti da tutti gli edifici presenti in territorio rurale e privi di alcun perimetro e sigla.

Per tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) ed il mantenimento degli usi in atto.

Art.11.7 - Edifici e complessi rurali a prevalente funzione abitativa extra agricola "R"

1. Caratteri distintivi

Edifici con prevalente funzione abitativa

Si tratta di edifici a destinazione d'uso abitativa sia di impianto antico, sia di realizzazione recente, qualsiasi sia lo stato ed il tipo di utilizzo attuale. E' considerata tale anche la parte di edificio destinata ad uso abitativo in un complesso sovrapposto o giustapposto con la parte agricola produttiva.

Servizi alla residenza

Si tratta di costruzioni di pertinenza degli edifici abitativi, quali, a titolo esemplificativo, autorimesse, depositi, cantine, ricovero attrezzi, lavanderie, centrali termiche.

2. Destinazioni d'uso

Nel rispetto delle limitazioni seguenti e delle norme specifiche attinenti i singoli usi, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- uso R1: residenza
- uso A1: abitazione agricola
- uso A4.1:attività di conserv., trasform., commerc. di prodotti derivati dalla lavoraz. latte
- uso A4.2 :attività di conserv. trasform. e commerc. di prodotti agricoli
- uso A6: attività agrituristiche
- uso C1: struttura commerciale di vicinato
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso N2.1: attività di conserv., trasform., commerc. di prodotti derivati dal latte
- uso N2.2: attività di conserv., trasform., e commerc. di prodotti agricoli
- uso N5: ricovero e gestione animali
- uso N6: servizi alle aziende agricole
- 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

3. Tipi di intervento ammessi

Nel rispetto delle limitazioni seguenti, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- interventi manutentivi (lettera b1 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- interventi conservativi (lettera b2 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- interventi adeguativi (lettera b3 di cui all'art.64d dell'Allegato D)

- interventi sulle pertinenze di cui al punto b5 dell'art. 63d delle presenti norme;
- interventi trasformativi (lettera b4 di cui all'art. 64d dell'Allegato D)
- cambio d'uso (CD)

Altezza media m. 8,00 (salvo quella esistente se superiore).

4. Condizioni limitative

- Per le attività esistenti ricadenti negli usi N2.1, N2.2 e N6, le possibilità di intervento indicate nei rispettivi articoli 12.12, 12.21bis e 12.25, prevalgono sugli interventi ammessi dal presente articolo.
- Gli edifici con prevalente funzione abitativa possono essere interamente recuperati o adibiti a tutte le destinazioni d'uso ammesse, incluso l'uso R1; è consentito l'aumento della SU ricavandola all'interno del volume esistente dell'edificio stesso.
- I servizi alla residenza esistenti alla data del 04/03/1997 possono essere interamente recuperati o adibiti a tutte le destinazioni d'uso ammesse. ~~ad eccezione dell'uso R1;~~ Il recupero ad uso R1 è ammesso esclusivamente per gli edifici riconducibili alle tradizionali tipologie rurali con l'esclusione degli immobili di cui al comma 2 lettere a) b) e c) dell'articolo art. 11.3 del RUE.

L'intervento di ampliamento (AM) viene ammesso al solo fine dell'adeguamento degli alloggi esistenti alla data del 04/03/1997 (data di approvazione del previgente PRG) sino al raggiungimento di 125 mq di SU (comprensiva dell'esistente) per alloggio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) prioritariamente interessando i servizi alla residenza esistenti ed in proprietà nell'unità minima di intervento;
 - b) qualora non risulti possibile la modalità di cui alla lettera a) che precede, in subordine mediante intervento di ampliamento (AM).
- Nel caso in cui le unità immobiliari abitative esistenti alla data del 04/03/1997 (data di approvazione del previgente PRG) siano totalmente sprovviste di autorimesse e non sia possibile realizzarle all'interno degli edifici esistenti ed in proprietà alla medesima data, a causa delle limitazioni imposte dall'obbligo di operare secondo interventi conservativi, e non vi siano nell'unità minima di intervento altri fabbricati di proprietà per i quali sia possibile ricavare tali posti auto, 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 abitativa; le autorimesse dovranno essere realizzate secondo ubicazione, dimensioni, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente ed opportunamente mitigate e schermate.
 - L'intervento di ampliamento è altresì ammesso per la realizzazione di accessori quali, ad esempio cantine, lavanderie, portici, logge, balconi, nel rispetto delle caratteristiche dimensionali previste, e nel rispetto delle superfici ammesse in relazione alla Superficie Utile esistente alla data di adozione del RUE.
 - L'intervento di demolizione (D) e ricostruzione (RI) è ammesso solo nel caso in cui sia accertata per qualsiasi edificio, mediante perizia preventiva giurata di tecnico abilitato, l'impossibilità del recupero o del raggiungimento dei requisiti abitativi cogenti con interventi conservativi o adeguativi. Inoltre, qualora tale impossibilità sia imputabile alle caratteristiche fisiche del sito, ne può essere consentita la demolizione e ricostruzione con spostamento dell'area di sedime nel sito più prossimo in cui non siano riscontrabili i fattori di inidoneità che motivano la traslazione del sedime stesso e comunque fino ad una distanza massima di m. 30 dal sedime originario, mantenendo invariato il volume. L'intervento di Demolizione e Ricostruzione che interessi un volume maggiore di 1000 mc. non può essere attuato con intervento edilizio diretto ma è soggetto a Piano di Recupero

- L'uso A1 è consentito solo mediante trasformazione della superficie abitativa esistente fino ad un massimo di mq 125 di SU;
- Le nuove attività ricomprese negli usi N2.1 e N2.2. sono consentite solo mediante intervento di cambio d'uso anche associato ad intervento di tipo conservativo per una SU massima di 150 mq;
- Le nuove attività di cui all'uso N6 sono consentite solo mediante intervento di cambio d'uso anche associato ad intervento di tipo conservativo per una SU massima di 500 mq.

Art.11.8 - Edifici d'uso produttivo extra agricolo non compatibili "P"

1. Caratteri distintivi

Si tratta di edifici adibiti ad usi produttivi extra agricoli in genere, quali: artigianato di carattere laboratoriale (uso P2), attività di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli (usi N2.1, N2.2), ricovero e riparazione di macchine agricole (usi N3, N4).

Si tratta, in genere, di edifici con tipologie non riferite ai canoni rurali tradizionali 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.

2. Destinazioni d'uso

Nel rispetto delle limitazioni seguenti e delle norme specifiche attinenti i singoli usi in essere è consentito il mantenimento degli usi in atto; in caso di cessazione dell'attività il subentro di altre aziende svolgenti attività connesse agli usi sopra elencati è subordinato alla verifica che non vengano alterate le condizioni di sostenibilità infrastrutturali ed ambientali.

Non sono ammessi comunque frazionamenti per la articolazione dell'azienda esistente in più aziende o per l'insediamento di nuove aziende.

Nel rispetto delle limitazioni seguenti e delle norme specifiche attinenti i singoli usi è consentito inoltre la riconversione verso i seguenti usi agricoli:

- uso A2: servizi agricoli
- uso A3: allevamento aziendale
- uso A4.1: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso A4.2: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso A7: ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP
- uso N3: attività di lavorazione agricola per conto terzi
- uso N4: attività di riparazione di macchine agricole.

3. Tipi di intervento ammessi

Nel rispetto delle limitazioni di cui al comma successivo, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- interventi manutentivi (lettera b1 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- interventi conservativi (lettera b2 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- demolizione (D)
- cambio d'uso (CD)

4. Condizioni limitative

- Per gli edifici d'uso produttivo extra agricolo non compatibili (incongrui) contrassegnati con la sigla "P" è da perseguire prioritariamente la loro demolizione ai fini della riqualificazione paesistica del territorio rurale, adottando le misure incentivanti definite dal precedente art.11.3.

- Il riutilizzo degli edifici mediante riconversione verso gli usi agricoli ammessi è comunque subordinato al rispetto ed alla attuazione di tutte le disposizioni di riqualificazione e tutela del territorio rurale di cui all'art.11.6 comma 3 che precede.
- Gli usi consentiti sono attuabili solo mediante i tipi di intervento sopra definiti e nel rispetto delle quantità di SU massime eventualmente definite nelle stesse definizioni d'uso.
- Qualora all'interno del complesso risultino presenti edifici o partizioni di edifici riconducibili alle tradizionali tipologie rurali per i quali risulti possibile ipotizzare interventi di recupero della funzione abitativa, la stessa potrà essere posta in essere esclusivamente mediante Piano di Recupero comprendente tutti i fabbricati all'interno del perimetro, secondo gli indirizzi contenuti nel 4° comma 2° alinea dell'articolo 11.10 del presente RUE.

Art.11.9 - Edifici e complessi rurali adibiti ad attività extra agricole compatibili "E"

1. Caratteri distintivi

Si tratta di edifici e complessi rurali adibiti, unitamente alle loro pertinenze, a particolari e specifiche attività extra agricole, con tipologia riferita ai canoni rurali tradizionali e pertanto compatibili.

Si tratta di edifici attualmente adibiti, a titolo esemplificativo, ad usi commerciali (funzione C), direzionali (funzione D), di servizio (funzione S), turistici ricettivi ludici (funzione T).

2. Destinazioni d'uso

Nel rispetto delle limitazioni seguenti e delle norme specifiche attinenti i singoli usi, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- uso R1: residenza
- uso C1: struttura commerciale di livello comunale
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali ed imprenditoriali
- usi S: tutti gli usi attinenti le funzioni di servizio ad esclusione dell'uso S11
- usi T: tutti gli usi attinenti le funzioni ricettive, turistiche, ludiche

3. Tipi di intervento ammessi

Nel rispetto delle limitazioni seguenti, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- interventi manutentivi (lettera b1 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- interventi conservativi (lettera b2 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- interventi adeguativi (lettera b3 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- interventi sulle pertinenze di cui al punto b5 dell'art. 63d delle presenti norme;
- ampliamento (AM)
- nuova costruzione (NC) solo per uso T7 secondo le limitazioni sotto riportate
- cambio d'uso (CD)

Altezza media m. 8,00 (salvo quella esistente se superiore).

4. Condizioni limitative

- L'intervento di ampliamento (AM) è ammesso esclusivamente per gli usi già insediati alla data di adozione del RUE, nella misura massima del 20% della SU esistente, e comunque entro un limite massimo di mq 100 per unità minima di intervento.
- Per l'uso R1, interventi finalizzati all'incremento o alla creazione di nuova SU che eccedono il limite di mq. 100 di cui sopra, sono ammessi solo ed esclusivamente attraverso Piano di Recupero, che dovrà essere redatto nel rispetto ed in attuazione di tutte le disposizioni di riqualificazione e tutela del territorio rurale di cui all'art.11.6 comma 3 che precede.

- Per l'uso T7 con specifica destinazione a maneggio per equitazione, è ammesso l'incremento della SU esistente alla data di adozione del RUE, anche mediante intervento di nuova costruzione (NC), fino ad un massimo di 200 mq per locali con destinazione a "ricovero equini ed locali accessori" oltre ad un massimo di 600 per spazi coperti per attività di maneggio (es.: galoppatoio, paddok coperto, ecc) . Ogni intervento finalizzato all'incremento o alla creazione di nuova SU ad uso T7 che ecceda il limite di 100 mq, è ammesso solo ed esclusivamente attraverso PUA. Il PUA può derogare dalle limitazioni di distanza riferite agli interventi trasformativi previste dall'articolo 11.6 comma 4 penultimo alinea, delle presenti norme.

Art.11.10 - Edifici e complessi rurali d'uso agricolo

1. Caratteri distintivi

Si tratta di edifici e complessi rurali ancora utilizzati ed asserviti alle attività agricole, sia abitative che produttive, inseriti e costituenti parte integrante ed attiva del paesaggio rurale nel modo e nelle misure direttamente derivanti dallo stato di fatto e dalle attività agricole alle quali risultano asserviti.

Appartengono a questa categoria di classificazione tipologico-funzionale diversi e svariati generi di immobili:

- a) edifici di interesse storico, per i quali valgono le disposizioni di cui ai precedenti articoli 7.9 e 7.10;
- b) edifici riconducibili alle tradizionali tipologie rurali, abitativi, produttivi o accessori, quali: la stalla con sovrapposto fienile ed il portico-fienile, giustapposti o separati dall'edificio abitativo, i cosiddetti bassi servizi, anche fienili, o ricoveri attrezzi costituiti da semplici pilastri con copertura formanti una tettoia, aperta sui fronti principali, barchesse, ecc.;
- c) edifici non riconducibili alle tradizionali tipologie rurali, produttivi o accessori, in genere abbastanza recenti, realizzati con tipologie non riferite ai canoni rurali tradizionali 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;
- d) edifici non riconducibili alle tradizionali tipologie rurali, che non possiedono una valenza ed una dignità significativa per giustificare il recupero ad usi extra agricoli.

2. Destinazioni d'uso

Nel rispetto delle limitazioni seguenti e delle norme specifiche attinenti i singoli usi, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- uso R1: residenza
- 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 N7: turismo rurale
- uso S4: organizzazioni associative
- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S7: attività sportive
- uso T1: albergo
- uso T2: residenza turistica
- uso T3: ostello
- uso N5: ricovero e gestione animali

3. Tipi di intervento ammessi

Nel rispetto delle limitazioni seguenti, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- tutti i tipi di intervento

Altezza media m. 8,00 (salvo quella esistente se superiore e salvo quella eventualmente disposta nei singoli usi).

4. Condizioni limitative

Tali aree e complessi rurali rappresentano porzioni di territorio ancora dedite alle attività agricole ed il RUE ne persegue prioritariamente il mantenimento agli usi agricoli, disciplinandone gli interventi secondo quanto stabilito nella precedente Sezione II del Capo V-Territorio Rurale.

Le norme e le disposizioni di cui al presente art.11.10 si applicano ed acquistano valenza soltanto nel caso di dismissione degli usi agricoli e conseguente recupero e riconversione degli edifici ad usi extra agricoli.

La dismissione degli usi agricoli ed il conseguente recupero e riconversione degli edifici ad usi extra agricoli può essere attuato solo al ricorrere di una delle condizioni previste al comma 6 dell'art.11.5 precedente.

Al ricorrere di una delle condizioni di dismissione degli usi agricoli, è ammesso il conseguente recupero e riconversione degli edifici ad usi extra agricoli nel rispetto delle seguenti condizioni limitative:

- Ogni tipo di intervento è ammesso solo ed esclusivamente attraverso Piano di Recupero, che dovrà essere redatto nel rispetto ed in attuazione di tutte le disposizioni di riqualificazione e tutela del territorio rurale di cui all'art.11.6 comma 3 che precede.
- Il progetto di recupero e riconversione degli edifici esistenti (Piano di Recupero) dovrà essere redatto secondo i seguenti indirizzi:
 - a) gli edifici di interesse storico, nel rispetto delle casistiche d'intervento di cui ai precedenti articoli 7.9 e 7.10, possono essere recuperati e destinati completamente a tutte le destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente comma 2;
 - b) gli edifici principali riconducibili alle tradizionali tipologie rurali, abitativi o produttivi, quali la stalla con sovrapposto fienile ed il portico-fienile, giustapposti o separati dall'edificio abitativo, possono essere recuperati e destinati completamente a tutte le destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente comma 2;
 - c) gli edifici secondari o accessori non riconducibili alle tradizionali tipologie rurali, quali i cosiddetti bassi servizi, ecc., possono essere recuperati e destinati solo per superfici accessorie agli usi ammessi (autorimesse, cantine, depositi, ecc.) e non possono portare alla creazione di ulteriore SU;
 - d) gli edifici non riconducibili alle tradizionali tipologie rurali e gli edifici che non possiedono una valenza ed una dignità significativa per giustificarne il recupero ad usi extra agricoli devono essere interamente ed integralmente demoliti ai fini della riqualificazione paesistica del territorio rurale, adottando le misure incentivanti definite dal precedente art.11.3;
 - e) interventi di nuova costruzione (NC) sono ammessi solo ed esclusivamente in conseguenza ad interventi di demolizione (D) dei fabbricati di cui alla precedente lettera;
 - f) l'intervento di ampliamento (AM) è ammesso esclusivamente al solo fine dell'adeguamento degli alloggi esistenti alla data del 04/03/1997 (data di approvazione del previgente PRG) fino al limite massimo di 125 mq di SU per ciascuna unità immobiliare, qualora nell'unità minima di intervento perimetrata non esistano altri edifici e porzioni di edifici recuperabili ad uso R1-residenza.

5. Edifici extra agricoli

In caso di usi extra agricoli legittimamente in essere alla data di adozione del RUE e debitamente attestabili, sono ammessi interventi di cui alle lettere b1), b2) e c) dell'articolo 64d delle norme di RUE mediante intervento edilizio diretto, limitatamente ai fabbricati adibiti ad usi extra agricoli.

Sezione III - Insediamenti esistenti in territorio rurale**Art.11.11 - Aree residenziali connesse ai nuclei di antico insediamento**

1. Caratteri distintivi

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate localizzate ai margini dei nuclei rurali di antico insediamento con densità edilizia contenuta.

Edificabilità massima:

- UF = 0,25 mq/mq

2. Destinazioni d'uso

- uso R1: residenza
- uso C1: struttura commerciale di vicinato
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso Z1: usi in atto
- uso Z3: attrezzature private di pertinenza
- uso N5: ricovero e gestione animali

3. Tipi di intervento ammessi

- tutti i tipi di intervento

Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta

4. Condizioni limitative

Prescrizioni morfologiche:

- altezza media: 8m è consentito il mantenimento dell'altezza esistente anche se superiore, negli interventi di manutenzione straordinaria (MS) e di cambio d'uso (CD).

Prescrizioni edilizie:

La possibilità di piena utilizzazione della capacità edificatoria ammessa è subordinata al rispetto dei requisiti specifici, secondo le modalità disposte dal comma 6 dell'art.22.3 di cui alla Parte Seconda - Titolo IV delle presenti norme. Il rispetto delle disposizioni tecniche di cui alle lettere a) e b) del comma 4 dell'articolo 23.3 delle NTA del RUE, equivale al pieno rispetto dei requisiti cogenti e specifici al fine della possibilità di piena utilizzazione degli indici urbanistici nelle more di emanazione degli atti regionali di indirizzo.

La formazione di nuove unità abitative, con o senza aumento della superficie utile, è consentita nel rispetto delle seguenti condizioni:

- fino a n. 1 unità abitativa in più, senza limite minimo di superficie utile per l'unità abitativa considerata in più;
- da n. 2 a n. 3 unità abitative in più, con superficie utile media non inferiore a mq. 45;
- da n. 4 a n. 6 unità abitative in più, con superficie utile media non inferiore a mq. 60;
- oltre n. 6 unità abitative in più, con superficie utile media non inferiore a mq. 70;
- è comunque consentita la realizzazione di una nuova unità immobiliare per unità edilizia;

e a condizione che sia riservata a ciascuna unità abitativa (nuova e preesistente), una dotazione accessoria pari ad almeno 1 posto auto coperto per ogni alloggio.

- Nel caso in cui non sia possibile realizzare le autorimesse all'interno dei fabbricati esistenti, a causa delle limitazioni imposte dall'obbligo di operare secondo interventi conservativi e non vi siano altri fabbricati di proprietà per i quali sia ammesso tale uso, è consentita la realizzazione, accorpata in nuovi fabbricati, di un posto auto di mq 30 ~~20~~ per ogni alloggio, secondo dimensioni, tipologie e regole compositive congrue con

l'ambiente. Per la verifica dei fabbricati in proprietà si fa riferimento alla data del 04/03/1997 (data di approvazione del previgente PRG).

- Nel caso in cui le Unità Abitative esistenti siano sprovviste di posti auto e non sia possibile realizzarli all'interno del fabbricato esistente, è consentita la realizzazione, accorpata in un nuovo fabbricato, di una autorimessa di mq 30 per ogni alloggio, secondo dimensioni, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente.

Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie del lotto non può essere impermeabilizzata per più del 50%;
- verde privato: è richiesto il mantenimento, o la realizzazione nei lotti liberi, del verde privato 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.

5. Per quanto riguarda le aree edificabili a volumetria definita, individuate nelle tavole 1 di RUE con specifica simbologia puntuale 'D' e relativa perimetrazione, è ammessa la sola edificabilità in nuova costruzione di una Superficie Utile massima pari a 125 mq, al netto di eventuali superfici esistenti, frazionabile al massimo in 2 unità immobiliari. Entro tale perimetrazione non è applicabile l'indice UF di cui al primo comma. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto esteso all'intera area edificabile a volumetria definita cartograficamente identificata.
6. Per l'uso N5, la Superficie minima di intervento (sm) può essere costituita anche da area ricadente in altro ambito rurale purché interamente adiacente e connessa all'immobile ricadente in area residenziale di cui al presente articolo.

Art.11.12 - Aree residenziali a verde privato in territorio rurale

1. Caratteri distintivi

Si tratta di aree edificate con ampie porzioni destinate a giardino, ovvero di aree classificate come zone residenziali urbanizzate dal previgente PRG, situate in territorio rurale.

Edificabilità massima:

- L'aumento della Superficie Utile è consentito con le seguenti modalità, alternative fra loro:
 - a) incremento del 20% della SU residenziale esistente alla data di adozione del RUE;
 - b) realizzazione in ampliamento di una SU massima, comprensiva di quella esistente, non superiore a mq 125 per unità edilizia.

L'ampliamento deve essere realizzato prioritariamente investendo il sedime dei volumi di servizio, se esistenti, collegati all'edificio residenziale. Lo stato di fatto proprietario di riferimento è quello definito al 04/03/1997, data di approvazione del previgente PRG.

2. Destinazioni d'uso

- uso R1: residenza
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso S3 Sanità e altri servizi sociali
- uso Z1: usi in atto
- uso Z3: attrezzature private di pertinenza
- uso N5: ricovero e gestione animali

3. Tipi di intervento ammessi

- tutti i tipi di intervento

Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta

4. Condizioni limitative

Prescrizioni morfologiche:

- numero dei piani: quello esistente o inferiore per interventi manutentivi, conservativi, adeguativi;
- altezza media: 8 m per interventi trasformativi.

Prescrizioni edilizie:

La possibilità di piena utilizzazione della capacità edificatoria ammessa è subordinata al rispetto dei requisiti specifici, secondo le modalità disposte dal comma 6 dell'art.22.3 di cui alla Parte Seconda - Titolo IV delle presenti norme. Il rispetto delle disposizioni tecniche di cui alle lettere a) e b) del comma 4 dell'articolo 23.3 delle NTA del RUE, equivale al pieno rispetto dei requisiti cogenti e specifici al fine della possibilità di piena utilizzazione degli indici urbanistici nelle more di emanazione degli atti regionali di indirizzo.

Gli edifici con prevalente funzione abitativa possono essere interamente recuperati o adibiti a tutte le destinazioni d'uso ammesse, incluso l'uso R1; è consentito l'aumento della SU ricavandola all'interno del volume esistente dell'edificio stesso.

I servizi alla residenza esistenti alla data del 04/03/1997 possono essere interamente recuperati o adibiti a tutte le destinazioni d'uso ammesse. Il recupero ad uso R1 è ammesso esclusivamente per gli edifici riconducibili alle tradizionali tipologie rurali con l'esclusione degli immobili di cui al comma 2 lettera a) dell'articolo art. 11.3 del RUE.

La formazione di nuove unità abitative, con o senza aumento della superficie utile, è consentita nel rispetto delle seguenti condizioni:

- fino a n. 1 unità abitativa in più, senza limite minimo di superficie utile per l'unità abitativa considerata in più;
- da n. 2 a n. 3 unità abitative in più, con superficie utile media non inferiore a mq. 45;
- da n. 4 a n. 6 unità abitative in più, con superficie utile media non inferiore a mq. 60;
- oltre n. 6 unità abitative in più, con superficie utile media non inferiore a mq. 70;
- è comunque consentita la realizzazione di una nuova unità immobiliare per unità edilizia;

e a condizione che sia riservata a ciascuna unità abitativa (nuova e preesistente), una dotazione accessoria pari ad almeno 1 posto auto coperto per ogni alloggio.

- Nel caso in cui non sia possibile realizzare le autorimesse all'interno dei fabbricati esistenti, a causa delle limitazioni imposte dall'obbligo di operare secondo interventi conservativi e non vi siano altri fabbricati di proprietà per i quali sia ammesso tale uso, è consentita la realizzazione, accorpata in nuovi fabbricati, di un posto auto di mq 30 ~~20~~ per ogni alloggio, secondo dimensioni, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente. Per la verifica dei fabbricati in proprietà si fa riferimento alla data del 04/03/1997 (data di approvazione del previgente PRG).

- Nel caso in cui le Unità Abitative esistenti siano sprovviste di posti auto e non sia possibile realizzarli all'interno del fabbricato esistente, è consentita la realizzazione, accorpata in un nuovo fabbricato, di una autorimessa di mq 30 ~~20~~ per ogni alloggio, secondo dimensioni, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente.

Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie del lotto non può essere impermeabilizzata per più del 30%;
- 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.

5. Per quanto riguarda le aree edificabili a volumetria definita, individuate nelle tavole 1 di RUE con specifica simbologia puntuale 'D' e relativa perimetrazione, è ammessa l'edificabilità in nuova costruzione di una Superficie Utile massima complessiva pari a 125 mq, al netto di eventuali superfici esistenti, frazionabile al massimo in 2 unità immobiliari. Entro tale perimetrazione non sono applicabili gli indici edilizi di cui al primo comma. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto esteso all'intera area edificabile a volumetria definita cartograficamente identificata.
6. Per l'uso N5 la Superficie minima di intervento (sm) può essere costituita anche da area ricadente in altro ambito rurale purché interamente adiacente e connessa all'immobile ricadente in area residenziale di cui la presente articolo.

Art.11.13 - Aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale

1. Caratteri distintivi

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate localizzate nel territorio rurale appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale.

Edificabilità massima:

- incremento nella misura massima del 30% della SU preesistente alla data di adozione del RUE anche se ricadenti entro il perimetro di cui all'articolo 11.13 BIS.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

- uso A4.1: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso A4.2: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- 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 N2.1: attività di conserv., trasform., commerc. di prodotti derivati dal latte
- uso N2.2: attività di conserv., trasform., e commerc. di prodotti agricoli
- uso N3: attività di lavorazione agricola per conto terzi
- uso N8: attività florovivaistiche
- uso P2: artigianato di servizio non congruente con la residenza
- uso Z3: attrezzature private di pertinenza
- uso P1: artigianato produttivo (solo se preesistente alla data di adozione del presente RUE)
- uso P3: industria manifatturiera (solo se preesistente alla data di adozione del presente RUE)
- uso R1: residenza (solo per realizzare l'abitazione destinata al titolare dell'attività produttiva o al personale di sorveglianza, nella misura massima di 125 mq di SU, frazionabili in due unità immobiliari)
- uso Z1: usi in atto
- solo nel caso in cui alla data di adozione del RUE, risulti preesistente l'uso N8, sono consentiti i seguenti usi: A2, A5, A6, A7.

3. Tipi di intervento ammessi

- interventi manutentivi (lettera b1 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- interventi conservativi (lettera b2 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- demolizione (D) e recupero e risanamento delle aree libere (RR)
- ampliamento (AM)
- nuova costruzione (NC)

- cambio d'uso (CD)

Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta ad esclusione dell'intervento di ampliamento (AM);
- l'intervento di ampliamento (AM) e di nuova costruzione (NC) è soggetto al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) con il quale il richiedente si assuma:
 - a) l'impegno ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto;
 - b) l'impegno a realizzare gli eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento qualora mancanti o insufficienti, ovvero a dimostrare di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle stesse.

4. Condizioni limitative

Prescrizioni morfologiche:

- H media = 8 m, con esclusione dei volumi tecnici, o quella preesistente se superiore.
- In particolari situazioni, ove non sia possibile lo sviluppo della struttura edilizia in ampliamento orizzontale od ove specifiche esigenze produttive rendano necessarie altezze superiori, può essere consentita dal Comune, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, un'altezza media superiore a m 8 purché ciò non determini impatti paesaggistici non sostenibili. In tal caso è consentita la sopraelevazione.

Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta dell'unità edilizia non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 75%;
- è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri, di cui al comma 6 dell'art.12.1 seguente.

Art.11.13 BIS – Perimetro aree connesse a frantoio inerti naturali esistente

1. Caratteri distintivi

Si tratta di area del territorio rurale già asservita ad attività di frantoio inerti ed ospitante strutture e manufatti inerenti l'attività di estrazione e trasformazione degli inerti naturali.

Edificabilità massima:

- salvo quanto previsto all'articolo 11.13 riferito alle aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale, per le aree ricadenti entro il presente perimetro, viene prevista la sola edificabilità indicata per gli usi A2, A3, A4.1, A4.2, A5 e N8.

2. Destinazioni d'uso ammesse salvo quanto previsto all'articolo 11.13 per le specifiche aree relative:

- uso A2 servizi agricoli
- uso A3 allevamento aziendale
- uso A4.1: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso A4.2: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso A5 Serre fisse
- uso N8 Attività florovivaistiche
- uso Z1: usi in atto

3. Tipi di intervento ammessi salvo quanto previsto all'articolo 11.13 per le specifiche aree relative:

- interventi manutentivi (lettera b1 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- interventi conservativi (lettera b2 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- demolizione (D) e recupero e risanamento delle aree libere (RR)
- cambio d'uso (CD)

Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta;
- l'intervento di cambio d'uso (CD) è subordinato a sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si assuma:
 - a) l'impegno ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto;
 - b) l'impegno a realizzare gli eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento qualora mancanti o insufficienti, ovvero a dimostrare di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle stesse.

4. Condizioni limitative

Prescrizioni morfologiche:

- H media = quella esistente.

Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta dell'unità edilizia non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 75%;
- è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri, di cui al comma 6 dell'art.12.1 seguente.

Art.11.14 – Aree per allevamenti suinicoli di tipo industriale

1. Caratteri distintivi

Si tratta di aree destinate ad allevamento suinicolo svolto in forma industriale esistenti al 04/03/1997 , data di approvazione del previgente PRG.

Edificabilità massima:

- non è consentito alcun incremento della Superficie Utile esistente.

2. Destinazioni d'uso

- Uso N1 allevamento industriale

- uso Z1 usi in atto

3. Tipi di intervento ammessi

- interventi manutentivi (MO, MS)

- demolizione (D) e recupero e risanamento delle aree libere (RR)

Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta per i tipi di intervento ammessi.

4. Al fine di migliorarne la qualità ambientale e paesaggistica il RUE si pone l'obiettivo di attuare la completa demolizione dei manufatti e degli edifici esistenti che presentano condizioni e caratteristiche incongrue con il contesto agricolo. Gli edifici riconducibili a tipologie tradizionali e quindi non incongrui con il territorio rurale, potranno essere interamente recuperati attraverso le previsioni di POC. Analogamente, per incentivare interventi di demolizione (D) e conseguente recupero e risanamento delle aree libere (RR), in sede di POC potranno essere riconosciuti crediti edilizi con riferimento ai parametri stabiliti al precedente art. 11.3 , da realizzarsi in area idonea da individuare nel POC stesso tramite procedura di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. n.20/2000.

Art.11.15 – Prescrizioni per specifici interventi ammessi negli insediamenti esistenti in territorio rurale

1. Per quanto riguarda le aree che sono identificate nelle tavole 1 di RUE con specifica simbologia puntuale 'C' e relativa perimetrazione il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi ammessi dalle presenti norme di RUE è subordinato alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

2. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo dovrà disciplinare i contenuti e le modalità attuative degli interventi, nonché gli oneri a carico dei soggetti attuatori, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle specifiche schede, di cui all'Allegato C al RUE.

PARTE SECONDA

NORME REGOLAMENTARI EDILIZIE

TITOLO I USI URBANISTICI DEL TERRITORIO

Art.12.1 - Indice degli usi

1. Le destinazioni dei singoli immobili sono definite sulla base dell'elenco degli usi di seguito suddivisi per Funzioni.
2. L'elenco degli usi 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.
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. Abrogato 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.

A - Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

Uso A1 - Abitazione agricola

Uso A2 - Servizi agricoli

Uso A3 - Allevamento aziendale

Uso A4.1 - Attività di conserv., trasform., commerc. di prod. derivati dalla lavoraz. del latte direttam. connessi alla conduz. del fondo dell'az. agric.

Uso A4.2 - 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

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 N2.1 - Attività di conserv., trasform., commerc. di prodotti derivati dal latte svolta in forma industriale

Uso N2.2 - 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

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 - Attività di lavorazione e stagionatura dei salumi

R - Funzione abitativa - residenziale

Uso R1 - Residenza ed 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

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

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 imprenditore 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 ; 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 fino ad un totale complessivo di mq. 250, ai fini anche della realizzazione di una ulteriore abitazione all'interno o in ampliamento di strutture edilizie esistenti da destinare a coadiuvanti anche non congiunti al nucleo familiare dell'avente titolo di imprenditore agricolo professionale (IAP);
- c) aumento della superficie accessoria (Sa) fino al raggiungimento di una superficie accessoria massima, a servizio dell'abitazione agricola, pari al 60% della SU residenziale.

Nelle aziende agricole già esistenti al 04/03/1997, 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, o nelle aziende agricole di nuova formazione, è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio abitativo nel rispetto dei seguenti parametri:

- $SU = (0,002 \times SAU + 80)$ mq con $SU \max = 200$ mq.
- $Sa \max = 60\%$ SU.

La SU massima consentita si intende sempre comprensiva:

- della SU abitativa preesistente nell'azienda agricola;
- della SU esistente nell'azienda agricola avente tipologia originaria abitativa, anche se non 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 Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS).

Per gli interventi edilizi relativi ad aziende agricole di nuova formazione, è sempre richiesta la preventiva approvazione del Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS).

Standard

- 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 o scoperto 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 o scoperto per ogni unità abitativa.

Prescrizioni

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

- NP = 2
- Hmedia= 7.50 ml
- D1 = 5 ml
- D2 = 5 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 imprenditore agricolo professionale (IAP).

Conservazione dei mezzi, delle attrezzature, delle materie prime e dei prodotti dell'attività agricola dell'azienda, anche senza avente titolo IAP, purché esistente alla data di adozione del RUE.

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 per le aziende con titolo IAP

SU max := 35 mq di SU per ha di SAU per le aziende senza titolo IAP

Per le sole aziende con titolo IAP, interventi in deroga al suddetto parametro edificatorio sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS).

Prescrizioni

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

- H media = 8,00 ml
- D1 = 10 ml ; 5 ml per i locali interrati
- D2 = 10 ml ; 5 ml per i locali interrati

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca. Per tali strutture l'altezza massima (Hmax) è di m. 8,00.

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 imprenditore agricolo professionale (IAP), nel quale il carico complessivo di bestiame medio anno non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di SAU

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 (si esclude dal calcolo della SU la superficie occupata dai raschiatori e dai sistemi di pulizia)

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 (si esclude dal calcolo della SU la superficie occupata dai raschiatori e dai sistemi di pulizia)

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.

Interventi in deroga ai parametri edificatori sopra indicati sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS).

Prescrizioni

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

- Hmedia = 8 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 A4.1 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo svolta a livello aziendale dall'avente titolo di imprenditore agricolo professionale (IAP) o a livello interaziendale (in forma associata) svolta da soggetto rappresentante dei soci conferenti .

Specificazione delle attività ammesse

Produzioni lattiero casearia, legate alle produzioni agricole dell'azienda o delle aziende consociate, 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. Gli spazi destinati all'allevamento la cui alimentazione è fornita dai sottoprodotti della attività di trasformazione principale, sono assimilati al presente uso solo se preesistenti.

SU max = (0,015 x SAU) mq, da applicarsi solo per interventi nel territorio rurale, non cumulabile la SU ammessa per gli usi A2 e A3. Interventi in deroga a tale parametro edificatorio, da attuarsi in territorio rurale, sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS).

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 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 destinata alla produzione, né a mq 125, fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a mq 190.

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

- Hmedia = 11 ml
- D1 = 10 ml ; 5 ml (per interventi non in territorio rurale)
- D2 = 10 ml.; 5 ml (per interventi non in territorio rurale)
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato e dagli ambiti di nuovo insediamento residenziale, per interventi in territorio rurale = 50 ml.

Art.12.5 BIS - Uso A4.2 - 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 dall'avente titolo di imprenditore agricolo professionale (IAP), o da aziende agricole esistenti.

Specificazione delle attività ammesse

Produzione vinicola, lavorazione del miele, attività floricole e vivaistiche, produzione e lavorazione di piante officinali e similari legate alle produzioni agricole dell'azienda o delle aziende consociate, 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 Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS).

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SU.

Prescrizioni

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

- Hmedia = 11 ml
- - D1 = 10 ml D2 = 10 ml.

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato e dagli ambiti di nuovo insediamento residenziale, per interventi in territorio rurale = 20 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, svolte dall'avente titolo di imprenditore agricolo professionale (IAP)

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati alle serre fisse, in quanto costituite da strutture permanenti ancorate al suolo e formate da struttura muraria di fondazione e/o richiuse da pannelli trasparenti rigidi, e dai locali per il ricovero attrezzi ad esse pertinenti. Non appartengono a tale funzione in quanto considerate semplice impianto di coltivazione, le serre formate da semplice struttura metallica infilata nel terreno e ricoperta da telo di nylon srotolabile.

- SU max = (0,25 x SAU) mq

Interventi in deroga ai parametri edificatori sopra indicati sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS).

Prescrizioni

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

- H media = 4 ml
- D1 = 10 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

Sono agrituristiche ai sensi della L.R. n. 26/94, le attività di stagionale ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate da soggetti in possesso di iscrizione nell'elenco degli operatori agrituristici, della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico.

Costituisce, in particolare, attività agrituristiche:

- a) dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola;
- b) ospitare in spazi aperti, purché attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico - sanitarie;
- c) somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, prevalentemente tipici del territorio;
- d) vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari ed artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda;
- e) allevare cavalli, a scopi di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico;
- f) organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti.

Le attività sono svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola. Il volume dell'attività agrituristiche deve essere inferiore al limite massimo delle giornate di lavoro occorrenti per l'attività agricola.

L'attività agrituristiche è consentita secondo i volumi di seguito indicati:

- a) l'ospitalità in camere ammobiliate è ammessa nei fabbricati esistenti sul fondo fino ad un massimo di otto camere secondo la normativa regionale/nazionale di riferimento.;
- b) l'ospitalità in spazi aperti è ammessa fino ad un massimo di dieci piazzole, elevabili a quindici nelle zone di prevalente interesse agrituristiche.

Spazi fisici e strutture

Le strutture agrituristiche sono quelle indicate all'art.9 della L.R. n.26/94 e dalla Legge n.96/2006 e s.m.i..

Le nuove attività agrituristiche sono ammesse solo all'interno dei volumi esistenti. Per le attività agrituristiche esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme può essere ammesso, sulla base di un Piano di Localizzazione e 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'aumento fino al 20% della SU esistente alla stessa data.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;

- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,5 mq/mq di SU.

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, 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 eviteranno strutture in c.a. prefabbricato, tipologie edilizie a capannone, box in lamiera o costruzioni in materiali 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. La superficie massima di inghiaamento oltre l'area di sedime del fabbricato è di mq. 100.

Si osservano le seguenti limitazioni:

- superficie coperta = 25 mq/Ha, fino ad un massimo di mq 90 comprensivi della superficie di fabbricati preesistenti.
- Hmedia = 3,50 ml

Prescrizioni

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

- SAU minima = 20.000 mq, con esclusione dei frazionamenti effettuati successivamente all'adozione del RUE, destinata a colture agricole specializzate che richiedano frequenti e periodiche attività di lavorazione (sono escluse le colture cerealicole, foraggiere e i prati)
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml

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

Le costruzioni con copertura ad arco (tipo hangar), dovranno prevedere esclusivamente una colorazione esterna verde scuro con finitura opaca. Per tali strutture l'altezza massima (Hmax) è di m. 8,00.

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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 mq/mq di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

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 compresa tra 1500 e 4500 mq di superficie di vendita.

C2.4 - grande struttura di vendita di livello superiore se avente superficie di vendita compresa tra 4500 mq e 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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;
- 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;

- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;
- 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;

- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

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
- preparazione e confezionamento degli alimenti
- amministrazione e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 mq/mq di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 mq/mq di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

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

- 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;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

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 125 fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a mq 190. 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

- 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;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

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 125 fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a mq 190.

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

- 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.12.17 – 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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 mq/mq di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 mq/mq di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 mq/mq di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

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 che superano un carico complessivo di bestiame medio annuo di 40 q.li di peso vivo per ettaro di SAU..

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.

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 N2.1 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dal latte svolta in forma industriale

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

Specificazione delle attività ammesse

Attività esistente che, anche se legata alle produzioni agrarie locali, non deriva la materia oggetto di trasformazione principalmente dalla produzione di fondi dell'azienda, oppure che sia insediata in ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive (caseifici).

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 solo per attività insediate, in ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive:- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di SU;

- 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%.

Standard per attività insediate nel territorio rurale

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15mq/mq di SU.

Prescrizioni

Le attività insediate negli ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive, devono osservare gli indici urbanistici specifici di ogni singolo ambito di riferimento.

Le attività insediate in territorio rurale devono osservare i seguenti indici: 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 (per attività in territorio rurale); ml. 5 (m. 8 sul fronte strada) (per attività entro il T.U.)
- D2 = ml. 20 (per interventi in territorio rurale); ml. 5 (per interventi entro il T.U.)
- Distanza da edifici residenziali: ml 20 (per interventi in territorio rurale)

Art.12.21 BIS - Uso N2.2 - 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

Attività che, anche se legata alle produzioni agrarie locali, non deriva la materia oggetto di trasformazione principalmente dalla produzione di fondi dell'azienda: produzione vinicola, lavorazione del miele, attività floricole e vivaistiche, produzione e lavorazione di piante officinali e similari.

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.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15mq/mq di SU.

Prescrizioni

Le attività insediate o previste in territorio rurale devono osservare i seguenti indici: gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammessi nel limite di una SU = + 20% della SU esistente.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura non superiore a mq 125 fatta salva quella esistente se superiore.

Le nuove attività possono insediarsi mediante trasformazione dei fabbricati esistenti nel rispetto delle prescrizioni d'ambito.

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

- D1 = ml. 10
- D2 = ml. 20 (per interventi in territorio rurale); ml. 5 (per interventi entro il T.U.)
- Distanza da edifici residenziali: ml 20 (per interventi in territorio rurale)
- SU massima in aumento = 500 mq.

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

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SU.

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
- SU massima in aumento = 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

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,50 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,25 mq/mq di SU.

Prescrizioni

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

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

Gli eventuali ampliamenti o gli aumenti di SU entro i volumi, per le attività esistenti 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

SU massima in aumento = 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 l'allevamento destinato al consumo familiare o il ricovero, la cura, l'addestramento di animali da compagnia e affezione, da sella, da competizione, da esposizione, da attività venatoria ed animali in genere.

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, da realizzarsi 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 altri animali: mq 20.

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SU.

Prescrizioni

Superficie minima di intervento: $S_m = 3.000$ 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 media = 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 c.a. prefabbricato o in c.a. a vista, 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

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15mq/mq di SU.

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
- SU massima in aumento = 500 mq.

Art.12.26 – Uso N7 - Turismo rurale**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

Specificazione delle attività ammesse

Attività di offerta turistica disciplinata dal Titolo II della L.R. n.26/94 composta da un complesso di attività che può comprendere ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale.

In particolare, l'attività di turismo rurale deve essere esercitata nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) offerta di ricettività e/o di ristorazione esercitata in immobili già esistenti, ubicati all'esterno del territorio urbanizzato; tale attività può essere altresì esercitata in centri abitati minori, purché in immobili con caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale della zona;
- b) ristorazione basata su un'offerta gastronomica tipica della zona in cui l'edificio è ubicato, preparata con l'utilizzazione di materie prime provenienti, in prevalenza, da aziende agricole locali;
- c) dotazione di arredi e servizi consoni alle tradizioni locali e, in particolare, alla cultura rurale della zona.

Le attività di turismo rurale possono essere svolte con le seguenti tipologie di esercizi, da soggetti già in possesso delle autorizzazioni richieste dalle competenti autorità:

- a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. n.42/1981, e successive modificazioni;
- b) esercizi extra alberghieri, di cui alla L.R. n.34/1988;
- c) esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e bevande, individuati all'art.5, lettera a) della Legge n.287/1991;
- d) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione di supporto ad attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

Spazi fisici e strutture

Le strutture del turismo rurale sono quelle indicate dal Titolo II della L.R. n.26/94 e dal Regolamento Regionale 03/05/1996 n.11.

Standard

- parcheggi pubblici in tutti gli interventi: da determinarsi in funzione della tipologia di esercizio fra quelle elencate all'art.22 della L.R. n.26/94;
- parcheggi pertinenziali in tutti gli interventi: da determinarsi in funzione della tipologia di esercizio fra quelle elencate all'art.22 della L.R. n.26/94.

Prescrizioni

Sono da osservarsi le prescrizioni di cui alla L.R. n.26/94 e al Regolamento Regionale 03/05/1996 n.11.

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 fissa, ai fabbricati di deposito, agli uffici, ai locali di vendita, all'abitazione del titolare e del personale di custodia.

Superficie minima di intervento: Sm = 10.000 mq.

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

- UF = 0,15 mq/mq da applicarsi alla SAU
- H media = 7.50 ml

Standard

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15mq/mq di SU.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura non superiore a mq 125 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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di SU;
- 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 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 destinata alla produzione, né a mq 125, fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a mq 190.

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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 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 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 destinata alla produzione, né a mq 125 fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a mq 190.
- 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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di SU;
- 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 sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a mq 3.000, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a mq 125 fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a mq 190.
- 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.12.31 – 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, stoccaggio, demolizione, trattamento, smaltimento, riciclo di rifiuti.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- stoccaggio, separazione, recupero, rottamazione, riciclaggio di cascami e rottami (metallici e non metallici), e di rifiuti speciali .

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di SU;
- 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

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 125 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. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a mq 190.

Art.12.31 BIS – Uso P5 – Attività di lavorazione e stagionatura dei salumi

Funzione di appartenenza

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale.

Specificazione delle attività ammesse

Attività produttiva legata alla lavorazione e trasformazione dei salumi quali ad esempio salumifici, prosciuttifici, disossi, ecc.)

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio, conservazione, stagionatura 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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di SU;
- 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

Gli interventi trasformativi o di aumento del carico urbanistico sono soggetti alle eventuali limitazioni previste dall'Accordo del Distretto del prosciutto.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a mq 500, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a mq 125, fatta salva quella esistente se superiore. Nei lotti con superficie utile produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione fino a due alloggi con SU complessiva non superiore né al 30% della SU destinata alla produzione, né a mq 190.

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.12.32 – Uso R1 – Residenza ed 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, ed 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

- 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 alloggio .

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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- 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%.

Art.12.34 - Uso R3 – Abrogato

Art.12.35 – 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

- 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;
- 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%.

Art.12.36 – 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

- 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;
- 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%.

Art.12.37 – 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

- 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;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU. Per il presente uso i locali di rimessaggio automezzi non costituiscono SU di riferimento per il computo dello standard di parcheggio pertinenziale.;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Art.12.38 – 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

- 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;
- 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%.

Art.12.39 – 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

- 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;
- 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%.

Art.12.40 – 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

- 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;
- 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%.

Art.12.41 – 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

- 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;
- 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%.

Art.12.42 – 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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- 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%.

Art.12.43 – 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, e deposito dei rifiuti urbani , 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.

Prescrizioni**Standard**

- 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.12.44 – 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

- 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.

La realizzazione di tali impianti di interesse pubblico, quali opere di urbanizzazione, è ammessa entro qualsiasi ambito del territorio indipendentemente dalla presenza o meno di specifica indicazione tra gli usi ammessi, fatte salve le limitazioni derivanti da specifica normativa di settore.

Non sono previste limitazioni alle superfici relative ai locali annessi o alle altezze di locali ed impianti.

Art.12.45 – 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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi: in rapporto all'utenza massima contemporanea prevista.

Art.12.46 – 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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi: in rapporto all'utenza massima contemporanea prevista e alla domanda di parcheggio di interscambio a servizio dei pendolarismi quotidiani.

Art.12.47 – 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

- 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.12.48 – 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

- 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.12.49 – 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.12.50 – 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 più 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 ricettività 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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 10 mq ogni posto letto con un minimo di 1 mq/mq di SU;
- 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 è ammessa nella misura massima di un alloggio avente SU max non superiore a mq 125 fatta salva quella esistente se superiore.

Art.12.51 – 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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 10 mq ogni posto letto con un minimo di 1 mq/mq di SU;
- 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 è ammesso nella misura massima di un alloggio avente SU max non superiore a mq 125 fatta salva quella esistente se superiore.

Art.12.52 – 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

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;
- 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 personale addetto è ammesso nella misura massima di mq 125 di SU fatta salva quella esistente se superiore.

Art.12.53 – 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

- 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 ammesso nella misura massima di mq 125 di SU fatta salva quella esistente se superiore.

Art.12.54 – 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.12.55 – 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

- 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 125 fatta salva quella esistente se superiore.

Art.12.56 – 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

- 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.12.57 – 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.

Spazi fisici e strutture

Quelli interessati dagli usi in atto legittimati.

Art.12.58 - 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.12.59 – 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 e manufatti minori indicati agli articoli 5 d e 5d BIS dell'allegato D , 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 hanno rilevanza ai fini del calcolo della SU e della Sa. 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, purché siano posizionate in modo da assicurare adeguata illuminazione ed aerazione alle eventuali aperture prospicienti.

Prescrizioni

I nuovi eventuali volumi devono essere congrui sia alle effettive necessità di pertinenza alla residenza per cui sono richiesti, sia alle caratteristiche ambientali; non sono ammesse strutture in c.a. 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.

Art.12.60 – Uso Z4 - Autorimesse non pertinenziali***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	Parcheggi pubblici	Parcheggi pertinenziali		
	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (escluso centro storico e nuclei rurali ant. insed.) [mq]	
A	Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo (svolta al livello aziendale o interaziendale)			
A1	Abitazione agricola	-----	0,30 SU	0,15 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** -----	0,30 SU	0,15 SU
A5	Serre fisse	-----	-----	-----
A6	Attività agrituristiche	-----	1 SU	0,50 SU
A7	Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP	-----	-----	-----
C	Funzione commerciale			
C1	Struttura commerciale di vicinato	1 SU	0,50 SU	0,25 SU
C2	Media o grande struttura di vendita	1 SU	Delibera C.R. n. 1253/99	50% D.C.R. n. 1253/99
C3	Centro commerciale	1 SU	Delibera C.R. n. 1253/99	50% Delibera C.R. n. 1253/99
C4	Esercizio pubblico	1 SU	0,50 SU	0,25 SU
C5	Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	1 SU	0,50 SU	0,25 SU
C6	Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza	0,15 SU ovvero 0,075 SF	0,30 SU	0,15 SU
C7	Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	0,15 SU ovvero 0,075 SF	0,30 SU	0,15 SU
C8	Distribuzione di carburanti per autoveicoli	-----	5 SU + 0,10 SF	-----

USI		Parcheggi pubblici	Parcheggi pertinenziali	
		Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (escluso centro storico e nuclei rurali ant. insed.) [mq]
D	Funzione direzionale			
D1	Intermediazione monetaria e finanziaria	1 SU	0,50 SU	0,25 SU
D2	Attività professionali e imprenditoriali	1 SU	0,50 SU	0,25 SU
D3	Attività direzionali	1 SU	0,50 SU	0,25 SU
N	Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo			
N1	Allevamento industriale	-----	-----	-----
N2	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale	0,15 SU** -----	0,30 SU	0,15 SU
N3	Attività di lavorazione agricola per conto terzi	-----	0,30 SU	0,15 SU
N4	Attività di riparazione di macchine agricole	-----	0,50 SU	0,25 SU
N5	Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	-----	0,30 SU	0,15 SU
N6	Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale	-----	0,30 SU	0,15 SU
N7	Turismo rurale	in funzione della tipologia di esercizio		
N8	Attività florovivaistiche	-----	0,30 SU	0,15 SU
P	Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale			
P1	Artigianato produttivo	0,15 SU	0,30 SU	0,15 SU
P2	Artigianato di servizio non congruente con la residenza	0,15 SU	1 SU	0,50 SU
P3	Industria manifatturiera	0,15 SU	0,30 SU	0,15 SU
P4	Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti	0,15 SU	0,30 SU	0,15 SU
P5	Attività di lavorazione e stagionatura dei salumi	0,15 SU	0,30 SU	0,15 SU

USI		Parcheggi pubblici	Parcheggi pertinenziali	
		Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (escluso centro storico e nuclei rurali ant. insed.) [mq]
R	Funzione abitativa			
R1	Residenza ed accessori	0,15 SU 1 posto auto/U.I.	0,30 SU 1 posto auto/U.I.	0,15 SU 1 posto auto/U.I.
R2	Residenza collettiva	0,30 SU	0,30 SU	0,15 SU
		-----	-----	-----
S	Funzione di servizio			
S1	Pubblica amministrazione	1 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S2	Istruzione	1 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S3	Sanità e altri servizi sociali	1 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S4	Organizzazioni associative	1 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S5	Organizzazione del culto religioso	1 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S6	Attività ricreative e culturali	1 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S7	Attività sportive	2 SU ^{1, 2}	0,30 SU	0,15 SU
S8	Difesa e protezione civile	0,30 SU ¹	0,30 SU	0,15 SU
S9	Servizi tecnologici	-----	0,30 SU ²	-----
S10	Impianti per le telecomunicazioni	-----	1 SU ³	-----
S11	Attrezzature cimiteriali	4	-----	-----
S12	Attrezzature per la mobilità	4	-----	-----
S13	Fruizione del verde	1	-----	-----
S14	Spettacoli e manifestazioni all'aperto	0,4 SF ^{1, 7}	-----	-----
S15	Parcheggio pubblico	-----	-----	-----
T	Funzione turistico ricettiva e ricreativa			
T1	Albergo	1 SU ⁵	0,30 SU	0,15 SU
T2	Residenza turistica alberghiera	1 SU ⁵	0,30 SU	0,15 SU
T3	Ostello	1 SU	0,30 SU	0,15 SU
T4	Campeggio	1 posto auto/ 10 piazzole	1 posto auto/piazzola ⁸	

T | **Funzione turistico ricettiva e ricreativa**

USI		Parcheeggi pubblici	Parcheeggi pertinenziali	
		Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (escluso centro storico e nuclei rurali ant. insed.) [mq]
T5	Aree attrezzate di sosta temporanea	-----	-----	
T6	Attività ludiche a carattere privato	2 SU ⁵ 0,20 mq/mq SF	0,30 SU	0,15 SU
T7	Attività sportive ricreative all'aperto	0,20 mq/mq SF ⁶	0,30 SU	0,15 SU
Z	Altre funzioni			
Z1	Usi in atto	-----	-----	-----
Z2	Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale	-----	-----	-----
Z3	Attrezzature private di pertinenza	-----	-----	-----
Z4	Autorimesse non pertinenziali	-----	-----	-----

**** Standard previsto solo per attività insediate o previste in ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive**

Note alla TAB.12

¹ negli interventi pubblici diretti e nei PUA in alternativa:

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%.

² 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%.

³ se è prevista la permanenza del personale.

⁴ in rapporto all'utenza massima contemporanea.

⁵ 10 mq ogni posto letto.

⁶ negli interventi pubblici diretti relativi a nuovi insediamenti e nei PUA in alternativa: 10 mq/utente potenziale.

⁷ parcheggi di uso pubblico convenzionati, nel caso di intervento privato.

⁸ nel caso di presenza di attrezzature ludiche ulteriori 5 mq/utente potenziale.

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 commi 2 e 3 provvedono a presentare la Denuncia di Inizio Attività, 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 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, esedre, 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. Gli 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 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.13.4 – 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 3,5 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) 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 2,10. La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede per m 0,40 dal suo limite. Forma, colore e posizionamento delle stesse devono essere decorosi e 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 amministrativa.

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 antisdruciolevole, 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. 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 e di lato minimo non inferiore a 4 m) 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 oggetti 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 entro il centro abitato, 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 1,80 negli altri casi. Le medesime recinzioni in area extraurbana possono essere di altezza superiore, fino ad un massimo di m 2, ma in tal caso devono essere posti a distanza dal confine stradale non inferiore a m 3,00 .
3. Nelle nuove recinzioni e nei rifacimenti di recinzioni esistenti realizzati in siepe viva, l'eventuale rete metallica, ove consentita, deve essere posta sul lato interno della siepe stessa, che non deve occupare il suolo pubblico.
4. I cancelli e le sbarre di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dal territorio urbanizzato e urbanizzabile, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio

stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso.

5. 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.

Le nuove recinzioni e i rifacimenti di recinzioni esistenti devono essere realizzati con modalità tali da consentire il transito alla fauna di piccola dimensione.

Art.13.13 - Occupazione di suolo pubblico

1. Il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, 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 delle città 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, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada pubblica. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto alla pubblica via o in giardini e cortili non visibili da pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto; di tale fatto occorre produrre una dimostrazione grafica. Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con l'Ufficio comunale competente le soluzioni più adeguate,
 - 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) le antenne paraboliche, i convertitori e i relativi supporti ad aste devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura;
 - g) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata, a garanzia ed affidabilità del prodotto, la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al dieci per cento della superficie complessiva;
 - h) nel centro storico, nei nuclei rurali di antico insediamento, nonché sugli edifici 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; è vietata l'installazione sugli edifici di valore storico architettonico;
 - g) in tutti i casi le antenne devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla Legge 46 del 5 marzo 1990 (Norme per la sicurezza degli impianti).
3. Per le installazioni esistenti alla data di approvazione delle presenti norme il Comune provvede a definire un programma di progressiva messa a norma, con riferimento alle disposizioni di cui alle lettere e), f), g) del comma precedente, assegnando priorità al centro storico e ai nuclei rurali di antico insediamento, alle aree di più intensa frequentazione e a quelle di maggiore visibilità.
 4. A tal fine, I proprietari di antenne paraboliche, entro 12 mesi dalla data di approvazione delle presenti norme, devono provvedere a comunicare l'esistenza nelle forme dell'autocertificazione, indicando la proprietà, il tipo e il sito di

installazione, ed il rispetto delle norme in materia di sicurezza e compatibilità ambientale. Per i condomini la denuncia potrà essere eseguita in forma unitaria a cura dell'Amministrazione.

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 o complessi edilizi aventi più di 10 alloggi dovranno essere previsti:
 - locali al coperto per le sale di riunione e attività condominiali, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e funzioni assimilabili, nella misura di mq 3 per alloggio;
 - 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 antidrucciolevoli. Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quote inferiori di più di 30 cm, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di ripari. 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. I sottotetti esistenti, per i quali sia stata emessa dichiarazione di fine lavori, alla data di entrata in vigore della L.R. n.11 del 06/04/1998 possono essere recuperati a fini abitativi solo negli edifici a tale data destinati in prevalenza ad usi appartenenti alla funzione R nel rispetto dei seguenti parametri:
 - altezza utile interna media di m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli. L'altezza utile interna media è calcolata, ai fini del presente articolo, dividendo il volume utile medio della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie relativa;
 - rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.
2. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.
3. Sugli edifici classificati di valore storico architettonico non possono essere aperte nuove luci sulla copertura per le finalità di cui al presente articolo; possono essere ampliate quelle esistenti, se coerenti con la morfologia della copertura e con i criteri del restauro e risanamento conservativo.
4. Per gli edifici di Categoria 3 compresi nell'ambito del Centro Storico, sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernai a raso o, solo sulle falde non visibili da spazi pubblici, terrazzini incassati, con esclusione di abbaini sopraelevati.
5. La superficie utile risultante dal recupero dei sottotetti può eccedere la superficie utile ammessa in base agli indici degli ambiti urbanistici, purché con essa non si determini la formazione di nuove unità abitative.
6. Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono classificati come ristrutturazione edilizia e comportano la corresponsione del contributo di cui all'art.20.1 ed il concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'art.3.2.

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 di materiale resistente idoneamente posizionati, preferibilmente in alto a destra di ciascuna porta o, in caso di cancello, sul pilastro destro.
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.

Art.13.22 - Strutture provvisorie di pubblici esercizi e attività ricettive su spazi pubblici

1. Le strutture a carattere provvisorio disposte su spazi pubblici a servizio di attività di esercizio pubblico e attività ricettive saranno regolamentate dal Comune nell'ambito del Regolamento dell'arredo urbano ovvero con specifiche deliberazioni di Consiglio Comunale con le quali saranno determinate 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 in ogni caso che le strutture in oggetto interessino il solo spazio antistante le vetrine di pertinenza del singolo esercizio pubblico.

Art.13.23 - Recupero dei materiali di demolizione e dei rifiuti solidi di cantiere

1. Negli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, di costruzione di volume vuoto per pieno superiore a 100 mc deve essere previsto il conferimento dei materiali di demolizione non re-impiegati 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.

Art.13.24 - Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti

1. Nei Piani urbanistici attuativi devono essere previsti idonei spazi da attrezzare per la raccolta dei rifiuti solidi urbani aventi i seguenti requisiti:
 - devono essere dimensionati per accogliere i diversi contenitori in relazione alle varie tipologie di rifiuti;
 - devono essere realizzate su superfici opportunamente impermeabilizzate;
 - devono essere direttamente accessibili dalla viabilità pubblica, distaccandosi da questa in modo da consentire la sosta dell'automezzo di raccolta fuori della sede stradale 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.
2. 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.

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.
2. La normativa speciale, nazionale o regionale, regolante i procedimenti edilizi ed urbanistici indicati nelle presenti norme tecniche regolamentari, prevale sui disposti delle presenti norme tecniche regolamentari nel caso le stesse risultino in contrasto con gli specifici dispositivi di legge.

Art.14.2 - Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive

1. Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio rispettivamente allo Sportello unico per l'edilizia e allo sportello unico per le attività produttive disciplinato dal D.P.R. n.447/1998 e successive modificazioni.
2. Il Comune, attraverso lo Sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
3. Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, ai sensi del D.P.R. n.447/1998 e successive modifiche, sono presentate allo Sportello unico per le attività produttive . Lo Sportello unico per le attività produttive acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, fino al provvedimento conclusivo, secondo le modalità organizzative e operative fissate dal Comune.
4. Rientrano nelle competenze dello Sportello unico per le attività produttive le procedure autorizzative relative alla localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, alla loro realizzazione, ristrutturazione ed ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché all'esecuzione di opere interne ai fabbricati ad uso impresa di tutti quegli impianti relativi ad attività di produzione di beni e servizi ivi incluse le attività agricole, commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni. Le procedure per l'esecuzione delle suddette attività sono da riferirsi a quanto disposto dal D.P.R. n.447 del 20/10/1998 e s.m.i.
5. Le richieste di atti abilitativi, le segnalazioni certificate d'inizio attività edilizia, le denunce di inizio attività edilizia e le comunicazioni d'inizio attività edilizia non legate alle attività produttive sono presentate allo Sportello unico per l'edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni.
6. Lo Sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio degli atti abilitativi di cui sopra, del certificato di conformità edilizia e agibilità e delle altre

certificazioni in materia edilizia e provvede ad esercitare la vigilanza sull'attività edilizia di qualunque tipo, sia di carattere produttivo che di carattere non produttivo, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati.

Art.14.3 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione è un organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio di specifiche pratiche urbanistiche, paesaggistiche ed edilizie.
2. La Commissione è tenuta ad esprimere parere sui provvedimenti comunali nei seguenti casi:
 - a) interventi assoggettati ad attuazione edilizia diretta che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici quando sono progettati su immobili all'interno dell'ambito del centro storico, di cui all'art.7.3;
 - b) interventi assoggettati ad attuazione edilizia diretta che alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici quando sono progettati su immobili all'interno dei nuclei rurali di antico insediamento, di cui all'art.7.8;
 - c) interventi assoggettati ad attuazione edilizia diretta progettati su immobili vincolati come edifici di valore storico architettonico – beni culturali, di cui all'art.7.9, nonché sulle relative aree di pertinenza;
 - d) interventi assoggettati ad attuazione edilizia diretta progettati su immobili sottoposti a vincolo conservativo per valore storico culturale e testimoniale, di cui all'art.7.10, nonché sulle relative aree di pertinenza, qualora alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - e) interventi di restauro e risanamento conservativo (RC);
 - f) interventi assoggettati ad attuazione edilizia diretta che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici quando sono progettati su edifici e complessi rurali ricadenti nelle aree vincolate individuate nella Carta Unica 1 'Tutela degli elementi naturali e paesaggistici', con specifico riferimento a:
 - sistema collinare-montano
 - sistema forestale e boschivo
 - zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
 - calanchi meritevoli di tutela
 - zone di tutela naturalistica
 - siti "Rete Natura 2000"
 - area protetta di riequilibrio ecologico "Cronovilla"
 - beni paesaggistici
 - zona di rispetto al "Barboj"
 - vincolo posto per il mantenimento delle condizioni di percezione su elementi o scenari di valore ambientale;
 - g) interventi assoggettati a Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di cui all'art.15.3, in fase di adozione e/o controdeduzione alle osservazioni/riserve;
 - h) interventi assoggettati a interventi edilizi unitari (IEU) , di cui all'art.15.6.
3. La Commissione esprime parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale proponendo, se necessario, le opportune modifiche od osservazioni.

Art.14.4 – Documento guida

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva formula un documento guida 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 gli elaborati presentati,
 - necessità di sopralluogo,
 - integrazione degli elaborati;
 - b) abrogato ;
 - 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 redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che è trasmesso alla Giunta 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 è un organo esclusivamente tecnico, nominato dal Consiglio Comunale all'inizio del mandato amministrativo, i cui componenti presentano elevata competenza e specializzazione.
2. La composizione della Commissione è così stabilita:
 - a) un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma scelto tra una terna di nomi proposta dall'Ordine stesso;
 - b) un rappresentante dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Parma scelto tra una terna di nomi proposta dall'Ordine stesso;
 - c) un rappresentante del Collegio dei Geometri della Provincia di Parma scelto tra una terna di nomi proposta dal Collegio stesso;
 - d) un rappresentante dell'Ordine dei Geologi della Regione Emilia Romagna scelto tra una terna di nomi proposta dall'Ordine stesso;

- e) due esperti in arte, cultura e storia locale proposti dalla Giunta comunale.
3. Il Presidente della Commissione viene nominato dal Consiglio comunale fra i componenti prescelti. Nello stesso tempo il Consiglio comunale nomina anche il Vicepresidente ed il sostituto del Vicepresidente. Queste ultime due figure agiscono solo in caso d'assenza del Presidente oppure del Vicepresidente.
 4. Esercita le funzioni di segretario della Commissione il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, o suo sostituto o delegato ; lo stesso Responsabile non ha diritto di voto e raccoglie solo il parere della Commissione con tutte le eventuali altre indicazioni specificate nel successivo articolo 14.6.
 5. I componenti rimangono in carica per un periodo corrispondente con la durata in carica del Consiglio comunale. La Commissione continua ad esercitare le proprie funzioni anche dopo la conclusione del mandato amministrativo del Consiglio Comunale che l'ha nominata fino a quando non viene nominata la successiva Commissione.
 6. I componenti decadono dalla carica quando risultino assenti almeno per quattro sedute consecutive. Tale decadenza è segnalata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e dichiarata esecutiva dal Consiglio comunale che, contemporaneamente, provvede alla nomina di un sostituto con le medesime caratteristiche del componente dichiarato decaduto.
 7. Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza in misura stabilita dalla regolamentazione comunale.

Art.14.6 - Funzionamento e pubblicità della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione si riunisce ordinariamente nella residenza municipale e una volta ogni tre settimane, sempre che vi siano pratiche edilizie da esaminare.
2. La Commissione è convocata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia previo consenso, anche verbale, del Presidente. La convocazione avviene tramite avviso scritto da inviarsi almeno con una settimana d'anticipo a mezzo posta ordinaria o altri mezzi informatici, da definire in comune accordo tra Sportello Unico per l'edilizia e componenti della Commissione, all'inizio del mandato.
3. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno tre dei componenti tra i quali il Presidente (o figura sostitutiva).
4. Le decisioni sono prese in forma palese per alzata di mano e a maggioranza di voti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente (o figura sostitutiva). La Commissione ha facoltà di convocare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti a valutazione.
5. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali sono direttamente interessati oppure nei quali vi sia grado di parentela in linea retta inferiore al quarto grado con il titolare e/o progettista della pratica edilizia. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.
6. 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.

7. 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, nel caso non riesca ad esprimere preventivamente il proprio parere, 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 al rilascio del Permesso di Costruire ovvero alla presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ovvero alla presentazione di Segnalazione Certificata d'inizio attività, ovvero alla presentazione di Comunicazione d'inizio attività, ovvero ad altra autorizzazione amministrativa, in ragione della tipologia dell'intervento da realizzare.

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) Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS)
 - d) Attuazione edilizia diretta
 - e) Attività edilizia libera

Art.15.3 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt.13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167;
 - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge 22 ottobre 1971, n.865;
 - d) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n.457;
 - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179;
 - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art.11 del D.L. 5 ottobre 1993, n.398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n.493.
3. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art.30 della L.R. n.20/2000.
4. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art.4 della L.R. 3 luglio 1998, n.19, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
5. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di Permesso di Costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera, adeguatamente rappresentati negli elaborati di cui agli artt.19.2, 19.3, 19.4 e 19.5 e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il Permesso di Costruire. Le eventuali varianti al Permesso di Costruire, relative a tali

interventi, se conformi al PUA approvato, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

6. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.
7. Sono attuati mediante PUA anche i Piani di Recupero riguardanti interventi nel territorio rurale sul patrimonio edilizio esistente, non ricompresi nel POC.

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) le 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.865/197 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 – Procedura di approvazione e validità del PUA

1. Il soggetto interessato presenta allo Sportello unico per l'edilizia domanda di approvazione del PUA allegando la documentazione di cui al precedente art.15.4. La domanda contiene l'indicazione delle generalità, residenza, domicilio, codice fiscale, titolo del richiedente a intervenire, generalità del tecnico responsabile del Piano.
2. 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 all'art.15.4 precedente;
 - che gli elaborati tecnici siano sottoscritti da un tecnico abilitato e contengano tutti gli elementi necessari alla piena comprensione e valutazione dell'intervento;
 - che la proposta di PUA sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti;
 - che siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 3 del precedente art.15.4.
3. 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. Decorso inutilmente 90 giorni dalla richiesta di integrazione o regolarizzazione dei documenti, la pratica è respinta.
4. Il responsabile del procedimento, effettuati gli accertamenti di cui al comma 2 e conclusa l'eventuale integrazione e regolarizzazione di cui al comma 3, 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, alla sostenibilità ambientale dell'intervento;
 - 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;
 - sottoporre il PUA all'esame ed al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
5. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda o dalla data della sua integrazione e regolarizzazione, il responsabile del procedimento, effettuato quanto previsto al comma 4, provvede a depositare il PUA presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione per 30 giorni consecutivi a termini di legge, oppure a stilare apposito verbale dei rilievi sollevati dagli uffici comunali, dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio o da altri Enti e a riconsegnare la proposta di piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
6. In caso di restituzione della proposta di piano e della sua nuova rappresentazione sono reiterate le procedure di cui ai commi precedenti.

7. Del deposito del PUA presso la segreteria del Comune è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicazione sulla stampa locale.
8. Chiunque può prendere visione del PUA e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
9. I PUA che comportino variante al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art.35 della L.R. n.20/2000.
10. Decorso il termine di cui al comma 8 e fatti salvi i termini di cui al comma 4 dell'art.35 della L.R. n.20/2000 per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni pervenute e approva il PUA, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni.
11. Nella delibera di approvazione è indicato il termine, non superiore a 10 anni, per l'attuazione del PUA. Scaduto il termine di validità, il PUA perde efficacia per le parti non eseguite. Nel caso che il PUA, alla data di scadenza, risulti non attuato interamente o per una sua parte consistente, può essere successivamente approvato un nuovo PUA, relativo alle parti non attuate, conforme alle Norme vigenti al momento della scadenza del PUA originario.
Nel caso che il PUA, alla data di scadenza, risulti per la maggior parte attuato ad eccezione di alcuni lotti non edificati, per questi è ammessa la realizzazione della capacità insediativa residua come definita dal PUA scaduto tramite intervento diretto nel rispetto delle prescrizioni attuative stabilite dallo PUA stesso.
Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, qualora scaduto il termine di validità del PUA, esse non siano state interamente realizzate e cedute al Comune, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della fideiussione che è incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo maggiori danni.
È fatta salva la possibilità per il Comune di approvare una nuova convenzione che preveda il completamento delle opere da parte del soggetto attuatore.
12. Per i PUA di iniziativa pubblica devono essere indicati i termini di avvio ed ultimazione delle espropriazioni. Per i PUA di iniziativa pubblica la domanda di approvazione è sostituita dalla delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione. Svoltata la fase istruttoria di cui ai commi 3, 4, 5 precedenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale e depositata presso la Segreteria del Comune per il compimento delle procedure ai sensi dei commi 7, 8, 9, 10, 11 precedenti.
13. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del Piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

Art.15.6 - 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 formulata la richiesta di autorizzazione a presentare il progetto delle opere di urbanizzazione, allegando un progetto esteso a tutta l'area perimetrata soggetta a IEU 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 piano 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 assonometrica 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. Il/i soggetto/i interessato/i presenta/no allo Sportello unico per l'edilizia domanda di autorizzazione allegando la documentazione di cui al precedente secondo comma. La domanda contiene l'indicazione delle generalità, residenza, domicilio, codice fiscale, titolo del/i richiedente/i a intervenire e le generalità del tecnico responsabile del Piano.
 4. 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;
 5. 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.

Decorso inutilmente 90 giorni dalla richiesta di integrazione o regolarizzazione dei documenti, la pratica è respinta.

6. 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.
7. A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula, al Dirigente dello Sportello unico per l'edilizia, una proposta di provvedimento, corredata da apposta relazione
8. 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.
9. 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.
10. La cessione delle aree pubbliche avverrà secondo quanto disposto nell'atto unilaterale d'obbligo.
11. 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 presentatori 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. Decorso inutilmente tale termine, il Comune può comunicare, con le procedure di cui ai commi precedenti, l'autorizzazione a presentare il progetto per le opere di urbanizzazione sottoscritto da proprietà che abbiano titolo su almeno il 70% delle superfici interessate.

Le proprietà che, avendo titolo su almeno il 70% delle superfici interessate, intendano presentare il progetto suddetto ne notificano l'intenzione ai restanti proprietari con l'invito ad aderire, entro sessanta giorni, alla presentazione del progetto, a corredo del quale saranno prodotti, oltre a quanto previsto al comma 2 precedente, almeno i seguenti elementi:

 - la suddivisione dell'area di intervento in due stralci di attuazione, corrispondenti rispettivamente alla parte di area per la quale il progetto è stato sottoscritto ed alla parte di area per la quale il progetto non è stato sottoscritto, a ciascuna delle quali è assegnata la potenzialità edificatoria rapportata alla estensione dell'area medesima;

- l'obbligo dell'attrezzatura e della cessione al Comune, per ciascuno stralcio attuativo, delle dotazioni urbane nella misura proporzionale all'estensione dello stralcio medesimo;
 - l'utilizzazione della potenzialità edificatoria in ciascuno stralcio attuativo in misura proporzionale alla superficie territoriale in esso ricadente, indipendentemente dalla specifica destinazione;
 - le regole generali, da osservare in entrambi gli stralci attuativi, in merito agli aspetti di omogeneità tipologica e di morfologia urbana (tipologie edilizie, altezze, allineamenti, disposizione degli accessi, ecc.);
 - il progetto generale delle opere di urbanizzazione e la ripartizione di queste fra i diversi stralci attuativi e degli oneri finanziari relativi alle opere di interesse generale, con la specificazione dei criteri di aggiornamento dei costi nel tempo.
 - la prova dell'avvenuta notifica da parte dei proprietari presentarsi ai restanti proprietari dell'intenzione di intervenire con l'invito ad aderire, entro sessanta giorni, alla presentazione del progetto.
12. In tale caso le aree, eventualmente comprese entro il perimetro del primo stralcio attuativo, destinate all'edificazione in applicazione della potenzialità edificatoria espressa dalle aree del secondo stralcio attuativo ovvero destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione e comunque di cessione al Comune per effetto sempre del secondo stralcio attuativo, sono espressamente vincolate nell'atto d'obbligo di cui al 2 comma precedente alla concretizzazione di tale finalizzazione, non potendo essere fino a tale momento alienate o diversamente utilizzate.
13. La successiva eventuale richiesta di intervento edilizio riguardante il secondo stralcio attuativo si dovrà attenere al progetto approvato. Qualora non fosse possibile suddividere le opere urbanizzative e le aree a standard in stralci attuativi, i proprietari o aventi titolo delle aree relative al secondo stralcio dovranno farsi carico di:
- la realizzazione e la cessione delle eventuali rimanenti dotazioni;
 - il versamento degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione generali o pertinenti il secondo stralcio realizzate nell'attuazione del primo stralcio, adeguatamente rivalutati secondo i criteri approvati. Il Comune provvederà a scomutarli progressivamente dall'imposta comunale sugli immobili relativi al primo stralcio.

Art.15.7 - Piano di Localizzazione e Sviluppo (PLS)

1. Il Piano di Localizzazione e Sviluppo (Piano di miglioramento aziendale) è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e agricola in territorio rurale richiesto nei casi previsti e agli articoli relativi ai singoli usi appartenenti alla funzione A. Funzione principale di tale strumento è quella di fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e di localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti.

2. Il Piano di Localizzazione e Sviluppo è approvato dalla Giunta Comunale. La sua approvazione consente di derogare dagli indici e dai parametri di edificabilità previsti nei singoli ambiti del territorio e nelle definizioni degli usi.

La Giunta Comunale si avvale in fase istruttoria oltre che dei propri organi consultivi anche di specifiche consulenze tecniche di settore incaricate allo scopo o richieste a Enti pubblici o Uffici tecnici intercomunali associati, al fine di verificare:

- a) che l'impresa che richiede l'intervento abbia caratteristiche tecnico economiche corrispondenti e adeguate alla tipologia e alla rilevanza dell'intervento stesso;
- b) che le dimensioni e le caratteristiche dell'intervento richiesto siano commisurate alla capacità produttiva dell'azienda o delle aziende associate e alla presumibile area di mercato;
- c) che la localizzazione proposta per l'intervento sia congrua rispetto al contesto territoriale, infrastrutturale e ambientale, in rapporto anche alle alternative localizzative disponibili con considerazione a tal fine della distribuzione sul territorio delle proprietà dell'impresa richiedente;
- d) che le eventuali opere previste di mitigazione o compensazione degli impatti generati dall'intervento siano adeguate.

L'istruttoria si basa anche sulla valutazione tecnica operata dal Servizio Agricoltura della Provincia di Parma (Convenzione stipulata con il SUAP dell'Unione Pedemontana Parmense prot. 25489 del 10/04/2012), chiamato ad emettere il proprio parere in presenza del certificato IAP per il titolare dell'azienda agricola.

3. Preventivamente alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire per interventi per i quali le Norme di Attuazione del RUE prevedono il Piano di Localizzazione e Sviluppo, deve essere presentata dal proprietario o avente titolo all'intervento la richiesta di approvazione di detto Piano di Localizzazione e Sviluppo. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
4. Dei soggetti sopra citati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
5. La documentazione, redatta da tecnici abilitati, da allegare alla richiesta è la seguente:

ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO

- a) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con evidenziazione dei limiti di proprietà, e visure catastali dei terreni dell'azienda riportanti particelle, superfici, destinazioni, rendite;
- b) estratto del RUE, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area;
- c)
- d) planimetria da rilievo topografico o aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1:500 della zona di intervento e delle aree circostanti, comprendente:
 - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle essenze legnose,

- sistema idrografico di superficie;
 - costruzioni di qualsiasi genere;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
- e) sezioni e profili del terreno;
- f) documentazione fotografica a colori, formato minimo 10x15, con indicazione dei punti di ripresa;
- g) certificato IAP (o documento equivalente);
- h) documentazione storico catastale che attesti la data di costituzione dell'azienda ed eventuali scorpori o frazionamenti che hanno interessato i terreni costituenti l'azienda dalla data del 21/04/1993 al momento della richiesta

ELABORATI DI PROGETTO

- a) Elaborati grafici di progetto con anche l'indicazione delle variazioni da apportare alla morfologia del terreno, delle aree di sedime dei fabbricati, eventuali strade, piazzali e spazi a verde;
- b) relazione illustrativa contenente:
- le motivazioni che hanno presieduto alla scelta localizzativa e descrizione delle caratteristiche di eventuali alternative considerate;
 - dimensionamento dell'intervento in termini di superficie fondiaria, superficie coperta, superficie utile, altezze;
 - capacità lavorativa, trasformativa o di stoccaggio;
 - eventuali distanze di rispetto da osservare da insediamenti esistenti in base anche a normative vigenti;
 - inquadramento geomorfologico e valutazione della vulnerabilità idrogeologica nelle aree da insediare;
 - indicazione delle aziende agricole eventualmente interessate;
 - descrizione delle reti esistenti, direttamente o indirettamente allacciabili e degli impianti e infrastrutture da costruire;
 - descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento.

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

- a) relazione tecnica contenente la previsione dell'impatto dell'intervento sul sistema naturale (acque superficiali e sotterranee, suoli, atmosfera), sul sistema infrastrutturale (viabilità, eventuali reti tecnologiche), sul sistema antropico (insediamenti ed aree di frequentazione) e l'indicazione delle misure da mettere in atto per il contenimento dei consumi idrici, energetici, per lo smaltimento e l'eventuale recupero e riciclo dei rifiuti nell'azienda.
- b) progetto di massima delle opere di mitigazione e/o compensazione previste.
6. La domanda di approvazione del Piano di Localizzazione e Sviluppo deve essere presentata allo Sportello Unico Attività Produttive, con le modalità e procedure previste dalle disposizioni relative al funzionamento dello stesso.
7. Lo Sportello Unico Attività Produttive esegue l'istruttoria sulla domanda di approvazione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata, inoltrando il Piano allo Sportello Unico per l'edilizia e alla Provincia di

Parma Servizio Agricoltura per le verifiche di conformità del progetto alle prescrizioni del RUE, oltre che ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificamente riferite all'intervento in esame.

8. In caso di incompletezza o inesattezza della documentazione o quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, lo Sportello Unico Attività Produttive fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione aggiuntiva.
9. In caso di completezza ed esattezza della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, lo Sportello Unico Attività Produttive sottopone il Piano di Localizzazione e Sviluppo, corredato dall'istruttoria alla Giunta Comunale entro 90 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero della integrazione documentale o di regolarizzazione richiesta.
10. Con la delibera di approvazione del Piano di localizzazione e sviluppo il soggetto attuatore è autorizzato a presentare la domanda di Permesso di Costruire relativa all'intervento.

Art.15.8 - Attuazione edilizia diretta

1. L'attuazione edilizia diretta prevede il ricorso al Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività nei casi e nelle forme disciplinati dai successivi articoli del Capo IV del Titolo III.

Art.15.9 - Attività edilizia libera

1. Costituiscono attività edilizia libera:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui all'art.10 del D.Lgs. n.42/2004 ovvero gli immobili classificati di valore storico architettonico o storico culturale e testimoniale e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o che siano eseguite in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
 - d) le opere urgenti che si rendano necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone o di cose e che possono essere eseguite senza la preventiva autorizzazione sotto la personale responsabilità del committente al quale è fatto comunque obbligo di darne comunicazione entro tre giorni dall'inizio dei lavori e di presentare, a seconda del tipo di intervento, entro i successivi quindici giorni la richiesta del titolo abilitativo necessario;
 - e) le opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54 della Legge 18/08/2000 n.267;
 - f) le opere di manutenzione degli impianti e delle reti di distribuzione dei pubblici servizi;
 - g) la realizzazione e installazione di manufatti diversi (di cui all'art.5d) nei casi previsti dall'art.82d.

- h) ogni altra opera considerata attività edilizia libera da leggi nazionali o regionali vigenti.
2. Le attività di cui al comma 1 sono attuabili in tutto il territorio comunale senza la necessità di alcun titolo abilitativo edilizio, purché siano ammesse ovvero non contrastino con le specifiche disposizioni stabilite dal PSC e dal RUE negli ambiti in cui le medesime attività ricadono e sempre che gli interventi siano effettuati nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia in materia di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.

CAPO III - VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO**Art.16.1 - Valutazione preventiva**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività o alla richiesta del rilascio del Permesso di Costruire, preliminarmente ad esse, può chiedere allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento. In particolari casi previsti dalle presenti norme la richiesta di valutazione preventiva è obbligatoria e deve essere sottoposta al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. Entro quindici giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, o non esaustiva, può chiedere per una sola volta, documentazione integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. In tal caso, il termine per il rilascio resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.
3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della richiesta. Al titolare è inviata, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la lettera con il parere relativo alla valutazione.
4. Decorso inutilmente il termine complessivo dell'istruttoria, la valutazione preventiva si intende rilasciata favorevolmente.
5. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o del controllo della Denuncia di Inizio Attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva rilasciata o nella relazione tacitamente assentita. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici comunali inerenti l'immobile oggetto di intervento.
6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfetaria per spese istruttorie determinata dal Comune, la cui ricevuta dovrà essere presentata al momento di consegna della pratica.

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**Sezione I - Disposizioni generali****Art.17.1 – Titoli abilitativi**

1. Salvi i casi di attività edilizia libera, gli interventi edilizi, anche su aree demaniali, sono soggetti a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, tranne i casi di gratuità, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. Sono titoli abilitativi il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività.
3. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati.

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 D.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 di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio del Permesso di Costruire.
2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla presente normativa per il rilascio del Permesso di Costruire o per la D.I.A., e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.
3. Il Responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche, di cui alla L.R. n.37/2002. Deve essere altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quando prescritto.

Art.17.4 - Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale e opere conseguenti ad Accordi di Programma

1. I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma sono approvati dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, disciplinato dall'art.37 della legge regionale n.20/2000.
2. L'atto approvativo dell'Accordo di Programma, redatto ai sensi dell'art.40 delle L.R. n.20/2000, per opere, interventi e programmi di intervento di iniziativa pubblica o privata di rilevante interesse regionale, comunale, provinciale può avere il valore di Permesso di Costruire, quando sia esplicitamente dichiarato.

Sezione II - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)**Art.18.1 - Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività obbligatoria**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.):
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria (comprese le opere interne);
 - b) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora:
 - interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n.22/01/2004 n.42,
 - interessino gli insediamenti storici isolati individuati dagli strumenti urbanistici comunali,
 - riguardino elementi strutturali dell'edificio,
 - alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate, i muri di contenimento fino a m 3;
 - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia (ad eccezione degli immobili che ricadono nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento);
 - e) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. n.11/1998;
 - f) i mutamenti d'uso senza opere (ad eccezione degli interventi riguardanti immobili collocati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento);
 - g) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - h) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - i) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera previste dalla vigente legislazione;
 - j) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1 della Legge 24 marzo 1989, n.122, esclusi gli immobili collocati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento;
 - k) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione (compresi gli impianti sportivi a servizio dell'unità immobiliare);
 - l) i significativi movimenti di terra senza opera non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari;
 - m) la realizzazione, installazione e modifica di manufatti diversi, di cui alla lett. b del comma 3 dell'art.82d.
2. Oltre agli interventi edilizi assoggettati a D.I.A. obbligatoria devono essere attuati con D.I.A. le seguenti attività:
 - gli interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili non compresi nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento;
 - le occupazioni di suolo a cielo aperto, senza realizzazione di opere edilizie;
 - gli interventi previsti all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata, al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi.

Art.18.2 – Disciplina della Denuncia di Inizio Attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta, allo Sportello unico per l'edilizia, la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), corredata di:
 - a) documenti ed elaborati di cui ai successivi art.19.4 (commi 2 e 3) e art.19.5, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare;
 - b) indicazione del direttore lavori;
 - c) nome dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, con le dichiarazioni di cui all'art.3, comma 9 del D.Lgs. n.494/96 e s.m.i.;
 - d) bollettini che attestano l'avvenuto pagamento di diritti di segreteria ed eventuali contributi di costruzione. La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'intero contributo (se è stato pagato in unica soluzione) o la ricevuta del pagamento della prima rata, unitamente ad una fideiussione, a garanzia del pagamento delle rate successive.
2. All'utente sarà consegnata ricevuta di presentazione.
3. La D.I.A. ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia. Per data di efficacia si intende il trentunesimo giorno dalla data di presentazione della D.I.A., salvo interruzione dei termini per integrazione.
4. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.
5. Può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova D.I.A.
6. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro i trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A.), ovvero, nel caso dell'autorizzazione paesaggistica, dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento. Ove tali atti non siano favorevoli, la D.I.A. è priva di effetti.
7. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va allegato alla D.I.A.
8. In cantiere va conservata copia della D.I.A. con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dello Sportello Unico per l'edilizia, un elenco di quanto presentato in allegato alla D.I.A., la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.
9. Gli estremi della D.I.A. sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.
10. La realizzazione degli interventi con D.I.A. è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Art.18.3 - Controllo sugli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività

1. Sulla D.I.A. sono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i trenta giorni) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo dopo che le opere hanno avuto inizio.
2. Qualora la documentazione presentata risultasse incompleta, entro trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia richiede per iscritto eventuale documentazione integrativa e, in questo caso, il termine per dare inizio ai lavori, resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto. Detta richiesta è inviata una sola volta.
3. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia entro 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A. o dalla data di ricevimento della documentazione integrativa richiesta, accertata l'inammissibilità della D.I.A., notifica al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
4. Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica utilità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.
5. Con determinazione del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, sono stabilite annualmente le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato.

Art.18.4 - Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività e accertamento di conformità

1. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla D.I.A., si applicano le procedure previste dall'art.17 della L.R. n.23/2004. La richiesta comporta il rilascio di un provvedimento con il quale, sono applicate le sanzioni previste al comma 3 lett. a), b), c) dell'articolo medesimo.
2. La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare sono gli stessi prescritti in via ordinaria per la D.I.A.

Sezione III - Permesso di Costruire (P.d.C.)**Art.19.1 – Interventi soggetti a Permesso di Costruire**

1. Sono soggetti a permessi di costruire gli interventi edilizi non assoggettabili ad attività edilizia libera e gli interventi edilizi non sottoposti a Denuncia di Inizio Attività.
2. Sono soggetti a Permesso di Costruire, in particolare:
 - a) gli interventi trasformativi, eccetto quelli riguardanti le pertinenze il cui volume non sia superiore al 20% di quello dell'edificio principale;
 - b) gli interventi di nuova urbanizzazione;
 - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - d) gli interventi di ampliamento;
 - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti immobili collocati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento;
 - f) gli interventi di demolizione riguardanti immobili collocati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento;
 - g) gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
 - h) gli interventi di restauro;
 - i) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - j) gli interventi di sopraelevazione parziale;
 - k) gli interventi di modifica della sagoma
 - l) gli interventi di risanamento delle aree libere;
 - m) gli interventi di ripristino tipologico;
 - n) i mutamenti d'uso con opere;
 - o) i mutamenti d'uso senza opere se riguardanti immobili collocati nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento;
3. Sono altresì subordinate a nuovo Permesso di Costruire, le modifiche a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola variazione tra quelle definite come essenziali ad esclusione di quelle sottoposte a D.I.A.

Art.19.2 - Richiesta del Permesso e documentazione da allegare

1. La richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'edilizia.
2. Sono allegati obbligatori:
 - a) fotocopia semplice del documento comprovante il titolo;
 - b) estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o con dichiarazione di conformità, da parte di tecnico abilitato, agli originali depositati all'Agenzia del Territorio;
 - c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15x10 cm, accompagnata da planimetria indicante i punti di ripresa;
 - d) relazione tecnica dell'intervento contenente le dichiarazioni redatte ai sensi dell'art.481 del codice penale, con la quale il progettista abilitato assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati, alle norme di sicurezza ed igienico - sanitarie, nonché alla

valutazione preventiva, ove acquisita. Tale asseverazione contiene, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori;

- e) scheda tecnica descrittiva
 - f) atto rilasciato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari con evidenziazione degli eventuali vincoli gravanti sull'immobile.
3. Nei casi di seguito specificamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il soggetto avente titolo dovrà inoltre allegare i seguenti documenti:
- a) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
 - b) compilazione dell'apposito modello per il calcolo del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di disinquinamento e di ripristino, nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia;
 - c) compilazione dell'apposito modello per il calcolo del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione, per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e la ristrutturazione edilizia;
 - d) relazione geologica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici; relazione idraulica da parte di tecnico abilitato nei casi in cui è richiesta;
 - e) relazione di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 18 maggio 1999, n. 9 e successive modifiche, attuativa delle Direttive 85/337/CEE e 97/11CE, in materia di valutazione d'impatto ambientale;
 - f) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo professionale, se dovuto;
 - g) riserva, ai sensi della Delibera G.R. n.1677/2005, qualora la documentazione del progetto non sia conforme a quanto disposto dall'art.93, commi 3, 4 e 5 del D.P.R. n.380/2001, di deposito del progetto esecutivo prima dell'inizio dei lavori accompagnato da dichiarazione di congruità con l'art.36 della L.R. n.31/2002;
 - h) relazione specifica, nel caso di interventi attinenti gli usi appartenenti alle funzioni A o N, illustrante la consistenza e le caratteristiche dell'azienda ed in particolare:
 - indicazione, accompagnata da adeguata cartografia catastale, delle particelle che compongono l'unità fondiaria con indicazione dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento e dei termini dei relativi contratti e con indicazione su ciascuna delle colture in atto e di quelle previste,
 - mano d'opera impiegata, familiare ed extrafamiliare, quota di lavoro affidata in conto terzi,
 - macchine e attrezzature possedute per la conduzione dell'attività agricola,
 - capi animali,
 - volumi esistenti e relative destinazioni d'uso.

La relazione suddetta non è richiesta qualora i dati relativi siano già stati forniti in sede di presentazione del Piano di localizzazione e sviluppo per la dimostrazione dei requisiti di competitività e sostenibilità.

4. Deve essere inoltre allegata la documentazione necessaria per il conseguimento da parte dello Sportello Unico per l'edilizia di tutti i pareri e atti di assenso comunque denominati, quando prescritti, qualora non siano già stati prodotti unitamente alla richiesta. In particolare:
 - a) disegni di progetto e relativa modulistica necessari per l'acquisizione del parere dell'ASL (e/o dell'ARPA per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente;
 - b) richiesta e disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia;
 - c) richiesta di approvazione, con allegati i disegni di progetto, rivolta alla Soprintendenza competente, per interventi sugli immobili vincolati ai sensi delle disposizioni di legge in materia;
 - d) richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto;
 - e) richiesta e documentazione necessaria per l'acquisizione dell'autorizzazione ambientale integrata di cui alla L.R. n.21/2004, quando necessaria;
 - f) richiesta di autorizzazione per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico.
5. Per la documentazione di cui ai commi 2 e 3 è predisposta apposita modulistica debitamente pubblicizzata, anche attraverso strumentazione telematica.
6. In luogo di ogni documento che si renda necessario o che non sia possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il soggetto avente titolo può sempre presentare autocertificazione, nei casi e con le modalità previste dalle disposizioni di legge in materia.
7. Gli elaborati grafici di progetto non sono dovuti nel caso di Permesso di Costruire o di DIA per ultimazione opere senza modifiche (rinnovo tal quale). Nel titolo verrà fatto riferimento agli elaborati grafici del titolo originario che sono rimasti immutati e quindi validi.

Art.19.3 – Elaborati di progetto

1. Alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto in duplice copia, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di abrasioni o riporti.
2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.
3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:
 - a) Planimetria generale, in scala 1:2.000 o 1:1.000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
 - b) Rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici

- e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;
- c) Rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti e con dichiarazione di concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale, ovvero, in carenza, con indicazione delle difformità registrate;
 - d) Planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
 - e) Planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e delle prescrizioni impartite dal RUE;
 - f) Piante di progetto in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria e indicazione del rapporto aero-illuminante; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
 - g) Sezioni di progetto nei punti più significativi, in scala 1:100 o 1:50 debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
 - h) Prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini; per interventi sull'esistente gli stessi prospetti indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso), e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie) con indicazione delle altezze.
 - i) Piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;

- j) Particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- k) Relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
- l) Progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tale opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- m) Progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della Legge n. 46/90 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla Legge n. 10/1991 dovranno essere presentati prima dell'inizio dei lavori.

Art.19.4 - Elaborati di progetto per interventi su edifici od aree con vincolo di tutela

1. Per interventi su edifici di valore storico architettonico o storico culturale, testimoniale, di cui agli artt.7.9 e 7.10, gli elaborati di progetto da presentare sono, oltre a quelli elencati al precedente art.19.3, i seguenti:
 - a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con indicazioni di muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi ed ogni altro elemento caratterizzante, oltre alle essenze vegetali presenti, qualificate per specie, stato e dimensioni;
 - b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:100, con evidenziazione degli elementi compositivi e di distribuzione interna e di facciata salienti, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
 - c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di edifici di valore storico culturale e testimoniale;
 - d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
 - e) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.
2. Nella progettazione degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio soggetti a Permesso di Costruire all'interno delle aree vincolate individuate nella Carta Unica 1 'Tutela degli elementi naturali e paesaggistici' i progetti dovranno contenere una apposita Relazione di valutazione delle conseguenze prodotte dall'intervento progettato sullo scenario d'insieme e in particolare sulla visuale

del sito, sulla vegetazione, sulla morfologia e sull'idrologia. Tale Relazione dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) uso reale del suolo aggiornato in scala 1:1.000 per un conveniente intorno, in rapporto all'estensione dell'area di intervento;
- b) geomorfologia dell'area interagente con l'intervento redatta in scala 1:1.000 con indicazione dei processi dinamici, quiescenti o potenziali e di eventuali forme residuali di antichi processi, delle rocce affioranti e delle coperture con qualificazione litologica e tessiturale, dei fossi e delle sorgenti;
- c) vegetazione, censita nel medesimo intorno trattato nella carta dell'uso reale del suolo, con evidenziazione della disposizione delle alberature e delle siepi presenti, ove abbiano una struttura non casuale, rappresentata in scala 1:1.000;
- d) documentazione fotografica a colori da più punti di vista e da conveniente distanza con direzione verso l'area di intervento;
- e) individuazione cartografica su base C.T.R. ingrandita in scala 1:2.000 dei punti di ripresa fotografica con relativi riferimenti al fabbricato e/o all'area oggetto di intervento;
- f) rappresentazione prospettica su copia della documentazione fotografica a colori sopra citata del fabbricato in progetto e/o dell'area come previsti a fine intervento o inserimento fotorealistico del modello tridimensionale dell'opera da realizzare;
- g) breve descrizione dei criteri di progettazione dell'inserimento paesaggistico dell'opera, relativamente alle forme, ai materiali, ai colori, alle eventuali opere di mitigazione dell'impatto visivo.

Per i soli casi di ampliamento di edifici esistenti non sono richiesti i documenti di cui alle lett. a), b), c).

Art.19.5 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali

1. Per interventi relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, gli elaborati di progetto richiesti, in duplice copia, riducibili in formato UNI A4, sono:
 - a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consente l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;
 - b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
 - c) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;

- d) profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
- e) sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- f) particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- g) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- h) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione;
- i) illustrazione e certificazioni – anche direttamente fornite dal produttore – delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

Art.19.6 – Istruttoria

1. L'istruttoria delle richieste di rilascio del Permesso di Costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo del registro assegnato.
2. Al momento della presentazione della richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, va comunicato al soggetto avente titolo il nominativo del Responsabile del procedimento.
3. Quando la richiesta di rilascio del Permesso di Costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli Enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale. In caso di mancata risposta, il Responsabile del procedimento convoca una Conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate.
4. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere siano regolarmente sottoscritti da un progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nella valutazione preventiva, se rilasciata e agli strumenti urbanistici, per quel tipo di opera. Tali verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera.
5. Il Responsabile del Procedimento può chiedere una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta è inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.
6. Entro 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento. Il Responsabile del

procedimento acquisisce, in particolare, il parere dell'ASL e il parere del Comando Provinciale di Vigili del Fuoco, quando dovuto. Entro il medesimo termine, è altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui è richiesto. Qualora il Responsabile del procedimento, nello stesso termine di 60 giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione è redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

7. A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula, al Dirigente dello Sportello unico per l'edilizia, una proposta di provvedimento, corredata da apposta relazione.

Art.19.7 – Controllo sulle opere eseguite con Permesso di Costruire

1. I controlli saranno effettuati a campione e comunque per tutti gli insediamenti produttivi. Il sopralluogo di verifica sarà anche condizione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità. Saranno applicate le sanzioni previste dalla L.R. n.31/2002 per mancata o tardata richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità.

Art.19.8 – Rilascio o diniego

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato, a firma del Dirigente, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro quindici giorni dalla conclusione della conferenza di servizi. Al titolare è inviato, per raccomandata con avviso di ricevimento, l'invito per il ritiro del permesso. Entro sessanta giorni dal ricevimento della raccomandata, il titolare (o suo delegato) deve presentarsi per il ritiro del provvedimento. Per data di rilascio si intende la data nella quale è emesso il provvedimento da parte del dirigente (o di un suo delegato). In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, su richiesta scritta del titolare, il Dirigente può prorogare tale termine per un periodo massimo di 60 giorni dalla data di avvenuto ricevimento dell'invito.
2. Il diniego del Permesso di Costruire, è inviato all'avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
3. Il Permesso di Costruire è ritirato, previo espletamento degli adempimenti indicati nella comunicazione e previo pagamento del contributo di costruzione.
4. Al Permesso di Costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.
5. Prima dell'inizio dei lavori il Permesso di Costruire dovrà essere ritirato.

Art.19.9 – Silenzio-assenso

1. Decorso inutilmente il termine complessivo di settantacinque giorni per il rilascio del provvedimento finale, fatti salvi i termini sospensivi previsti all'art.19.6, la domanda di rilascio del Permesso di Costruire si intende accolta.

Art.19.10 – Efficacia del Permesso di Costruire

1. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di fine lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del Permesso di Costruire; quello di fine lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.

Art.19.11 – Proroga del termine di inizio e fine lavori

1. Il Dirigente, con provvedimento motivato, può accordare, su domanda dell'avente titolo, per una sola volta, la proroga al termine di fine lavori, per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla sua volontà, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, per un periodo massimo di un anno. Decorso tale termine, il permesso decade per la parte non eseguita.

Art.19.12 – Decadenza

1. Il Permesso di Costruire decade e è archiviato, nei seguenti casi:
 - a) mancato ritiro entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'invito al ritiro (salvo proroga);
 - b) mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal ritiro (salvo proroga);
 - c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio (salvo proroga);
 - d) entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e siano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso.
2. La decadenza è dichiarata dal Dirigente con proprio provvedimento comunicato al titolare e, per conoscenza, al professionista.
3. In caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato un progetto nuovo per la parte di opera non ultimata con appropriato titolo abilitativo (D.I.A. o P.d.C.). In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.

Art.19.13 – Permesso di Costruire convenzionato

1. Nei casi in cui è previsto l'intervento edilizio con Permesso di Costruire 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 al Permesso di Costruire attinente il Permesso di Costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata sarà redatta ai sensi dell'art.31 della L.R. n.31/2002.

Art.19.14 – Permesso di Costruire in deroga

1. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalle Norme di Attuazione del RUE e del POC e dai relativi strumenti attuativi.
3. Dell'avvio del procedimento è data comunicazione agli interessati ai sensi di legge, tramite pubblicazione all'Albo Pretorio.
4. Ai sensi del comma 2 dell'art.46 della L.R. n.20/2000 l'autorizzazione a derogare al RUE per le altezze degli edifici destinati ad uso alberghiero, di cui al R.D.L. n.1908/1938, e' rilasciata dal Comune unitamente al Permesso di Costruire.

Art.19.15 – Permesso di Costruire in sanatoria

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza, o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia una richiesta volta ad ottenere un Permesso di Costruire in sanatoria.
2. Il permesso può essere rilasciato per accertamento di conformità, qualora sussistano le condizioni di cui all'art.17 della L.R. n.23/2004 e successive modifiche.
3. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto:
 - a) relazione tecnica descrittiva comprensiva di dichiarazione la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente;
 - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
 - c) autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per la quale si richiede la sanatoria.
4. Sulla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità, il Dirigente si pronuncia entro il termine di sessanta giorni, trascorso inutilmente il quale, la richiesta si intende respinta.
5. Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria di cui sopra, con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo, è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di esonero, a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.
6. Per quanto riguarda il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ordinaria si applicano, per quanto compatibili, le norme in materia di Permesso di Costruire

di cui al presente RUE, fermo restando il pagamento della sanzione di cui al comma precedente.

Art.19.16 – Sanatoria e Permesso di Costruire

1. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad ordinario Permesso di Costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di Permesso di Costruire in sanatoria e di Permesso di Costruire.
2. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.
3. Il provvedimento, per la parte che costituisce Permesso di Costruire, è rilasciato con le procedure relative. Il termine di inizio lavori coincide con la data di rilascio del provvedimento misto (l'effettivo inizio dei lavori dovrà comunque essere comunicato con le modalità previste dall'art.21.1), mentre il termine di ultimazione lavori è di tre anni dalla data di rilascio. In questo caso, a conclusione dell'intervento edilizio, sarà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento oggetto di Permesso di Costruire.

Art.19.17 - Pubblicità e accesso

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati, delle autorizzazioni amministrative rilasciate e delle D.I.A. presentate è pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al Permesso di Costruire, alla D.I.A., ai condoni edilizi 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.19.18 – Volturazione

1. Il Permesso di Costruire e la D.I.A. sono trasferibili 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 contenuto del Permesso di Costruire, né a quello della D.I.A.

Art.19.19 - Riesame del Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività

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 permessi di costruire rilasciati e delle D.I.A. presentate.
2. Il riesame di un Permesso di Costruire 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 riesame di una Denuncia di Inizio Attività può essere richiesto entro dodici mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenere la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il Sindaco può disporre l'annullamento del Permesso di Costruire, oppure, per la D.I.A., disporre l'applicazione di misure cautelative o sanzionatorie.

Art.19.20 - Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. Il Dirigente che, in sede di determinazione del rilascio o diniego del Permesso di Costruire, si discosti anche in parte dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, deve darne immediata comunicazione al Sindaco.
2. Il Sindaco, entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento dalla comunicazione può provvedere ad annullare o modificare la determinazione dirigenziale, qualora vi siano i presupposti.

Art.19.21 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute

1. In conformità alla Delibera della Giunta Regionale n.477/1995 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerate attività produttive soggette a preventiva valutazione:
 - a) le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale e industriale;
 - b) le attività agricole e zootecniche, sia aziendali che intensive e le attività agro alimentari, di turismo rurale;
 - c) le attività di servizio specializzate quali: abitazioni collettive, attrezzature sociosanitarie, attrezzature ricettive, pubblici esercizi, attrezzature scolastiche private, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive e ricreative, attrezzature terziarie-produttive limitatamente al caso dei laboratori di analisi, nonché campeggi;
 - d) le attività di servizio agli automezzi, ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta auto e le attività artigianali di servizio quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
 - e) le attività terziarie-commerciali aventi $SU > 400$ mq, le attività di magazzinaggio e deposito quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del DPR n.215/1988, le attività amministrative e direzionali quando presentano $SU > 300$ mq;
 - f) le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato, gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami, i cimiteri, gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.
2. I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero e le varianti che incidano sugli aspetti igienico sanitari, per i quali sia obbligatoria la procedura del Permesso di Costruire, riguardanti le attività di cui al comma precedente, vengono immediatamente inviati dal Responsabile del procedimento agli enti interessati, a seguito della richiesta di Permesso di Costruire, al fine di

ottenerne il parere previsto, ai sensi dell'art.19 della L.R. n.19/1982 modificata e integrata.

3. Gli enti interessati si esprimono in merito al progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute entro trenta giorni dal ricevimento. Detto termine può essere sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti richiesti. Trascorso inutilmente tale termine, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca, entro i successivi 10 giorni, una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.
4. Le eventuali prescrizioni conseguenti a tale esame costituiscono condizione per il rilascio del Permesso di Costruire.

CAPO V - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**Art.20.1 - Contributo di costruzione**

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del Permesso di Costruire o per presentare la Denuncia di Inizio Attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dallo sportello unico per l'edilizia per gli interventi da realizzare attraverso il Permesso di Costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con Denuncia di Inizio Attività.
3. La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o di presentazione della D.I.A.
4. Il contributo di costruzione può essere corrisposto in unica soluzione o ratealmente.
5. La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'intero importo o della prima rata del contributo di costruzione dovrà essere presentata all'atto del ritiro del Permesso di Costruire ovvero all'atto della presentazione della Denuncia di Inizio Attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato con le modalità stabilite dal Comune. Il pagamento rateale è subordinato alla presentazione, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire ovvero all'atto della presentazione della Denuncia di Inizio Attività, di fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia del pagamento della rata residua.
6. In caso di mancato o ritardato pagamento si applicheranno le sanzioni di legge di cui all'art.20 della L.R. n.23/2004.

Art.20.2 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi trasformativi e a quelli che determinano un incremento del carico urbanistico.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
3. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti trovano applicazione le indicazioni procedurali e le tabelle parametriche contenute in apposita delibera del Consiglio Comunale, predisposta nell'osservanza delle deliberazioni del Consiglio Regionale.

Art.20.3 - Costo di costruzione

1. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota del costo di costruzione per i nuovi edifici, determinato almeno ogni cinque anni dal Consiglio Regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. La quota del costo di costruzione dovuta è determinata, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione, in apposita delibera del Consiglio Comunale.
2. Per gli edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, la suddetta delibera stabilisce

- maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50%, nell'osservanza di quanto disposto dal provvedimento del Consiglio Regionale.
3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, la Giunta comunale provvede con apposita delibera ad aggiornare i criteri per la determinazione del costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione per le opere edilizie accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
 4. Il Consiglio comunale provvede con deliberazione a recepire le determinazioni in merito al costo di costruzione che saranno assunte dal Consiglio Regionale, secondo quanto disposto dall'art.29 della L.R. n.31 del 2002.

Art.20.4 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale;
 - b) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) per gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
 - d) per le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e) per le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - f) per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - g) per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della Legge n.122/1989;
 - h) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - i) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare nonché gli edifici comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento;
 - l) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - m) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - n) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
2. Secondo quanto disposto dal Consiglio Regionale, il Comune stabilisce con delibera del Consiglio Comunale le riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato, nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto

ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelli collocati in aree ecologicamente attrezzate.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Denuncia di Inizio Attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo predisposta dal Comune.
4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistono i requisiti previsti dalla normativa di settore.
5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art.20.5 - Convenzione tipo

1. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo si uniformano alla convenzione-tipo approvata dalla Giunta Regionale, in ordine in particolare:
 - a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. I valori delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata sono determinati attenendosi ai criteri e parametri stabiliti dal Consiglio Regionale allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.
3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni, ai sensi del comma 1, sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.
4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art.20.6 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza delle opere è stabilita con delibera del Consiglio Comunale, in base

ai parametri definiti dal Consiglio regionale ed in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione, secondo quanto stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con delibera del Consiglio Comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale esonerate dall'obbligo del contributo di costruzione, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

CAPO VI - ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI**Art.21.1 – Comunicazione di inizio lavori**

1. Il Titolare di Permesso di Costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello Unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati e sottoscritti i nominativi e i dati anagrafici del titolare, del direttore dei lavori e del costruttore. Nel caso in cui nel corso dei lavori venisse sostituito uno dei soggetti citati, i lavori dovranno essere sospesi fino alla comunicazione al Comune dell'assunzione dell'incarico da parte di una nuova figura.
3. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere dovranno essere presentati, prima dell'inizio dei lavori o alla presentazione della D.I.A., i seguenti documenti relativi all'impresa medesima:
 - a) una dichiarazione relativa all'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
 - b) il certificato di regolarità contributiva (INPS, INAIL, Cassa Edile).
4. Qualunque variazione inerente i dati di cui al comma 3 deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.
5. Qualora i lavori vengano realizzati in economia il titolare del Permesso di Costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.

Art.21.2 – Punti fissi di linea e di livello

1. Prima dell'inizio lavori, il Titolare deve, per le nuove costruzioni, presentare al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita da un tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale entro quindici giorni dalla richiesta.
2. Gli allineamenti esecutivi sono riportati negli elaborati grafici di progetto, con il visto del Tecnico Comunale incaricato.

Art.21.3 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. ai sensi del D.P.R. n.164/1956 e del D.L. n.626/1994 modificati e integrati.
2. Il Permesso di Costruire deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori ed analogamente la D.I.A. deve essere presentata prima dell'avvio dei lavori, in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.
3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e dei relativi elaborati di progetto devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.
4. Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

Art.21.4 – 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. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc. e la loro propagazione nell'ambiente.
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.494/1996 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.
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, dalla Soc. Concessionaria alla riscossione della Tassa Occupazione Spazi Aree Pubbliche (per la sola occupazione) 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 al consolidamento, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, di un progetto delle opere che si intendono eseguire.
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.21.5 – 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.21.6 – Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a Denunce di Inizio Attività o a Permessi di Costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori e che riguardano le variazioni definite dai successivi artt.21.7 e 21.8, o modificano, in modo sostanziale, gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura, sono soggette rispettivamente alla presentazione di Denuncia di Inizio Attività o alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, secondo il rispettivo regime.
2. La D.I.A. di variante essenziale o il Permesso di Costruire di variante essenziale sono rispettivamente presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.
3. La D.I.A. di variante essenziale o il Permesso di Costruire di variante essenziale, costituiscono parte integrante del titolo abilitativo originario. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento con tutte le modifiche apportate.

Art.21.7 – Varianti essenziali

1. Si definiscono essenziali:
 - a) le varianti ai progetti presentati con D.I.A., o approvati con Permesso di Costruire che consistono in una modifica sostanziale e sistematica dei parametri urbanistico - edilizi del precedente progetto, comportando un insieme sistematico di opere che realizzano un edificio in tutto o in parte diverso da quello precedente:
 - il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art.28 della L.R. n.31/2002;
 - gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;

- gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiore a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature di accessori e di volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle presenti norme;
- gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
- b) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
- c) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico - architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.

Art.21.8 – Varianti minori

1. Sono soggette a Denuncia di Inizio Attività, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo, apportate in corso d'opera, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie, fino ai limiti stabiliti dall'art.23, comma 1, lettere b), c), d) della L.R. n.31/2002.
2. La D.I.A. di variante minore può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di fine lavori del titolo abilitativo originario e segue la procedura ordinaria per la corretta presentazione della D.I.A.

Art.21.9 – Comunicazione di fine lavori

1. Il titolare di Permesso di Costruire e di D.I.A. deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello Unico per l'edilizia, la data di fine lavori, entro trenta giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.
2. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva oppure la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuta, entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. In caso di mancata comunicazione di fine lavori per la parte di lavori non ultimata dovrà essere presentata nuova richiesta P.d.C. o D.I.A. di completamento ed i lavori potranno essere ripresi solo dopo l'ottenimento del titolo abilitativo.
4. Nei seguenti casi verrà applicata la sanzione stabilita all'art.21 comma 5 della L.R. n.31/2002:
 - a) comunicazione di fine lavori tardiva,
 - b) ritardo o mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e di agibilità, nei termini di cui al comma 2,
 - c) mancata trasmissione al Comune di copia della Scheda tecnica descrittiva.

Art.21.10 – Scheda tecnica descrittiva

1. La scheda tecnica descrittiva viene redatta per ogni immobile oggetto di intervento edilizio ed è articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. Viene predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, sotto la sua responsabilità, anche ai sensi dell'art.481 del Codice penale.
2. La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:

- a) i dati catastali, urbanistici utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) i livelli dei requisiti tecnici prestazionali stabiliti per quel tipo di opera;
 - d) i livelli dei requisiti tecnici prestazionali dichiarati in sede di progetto;
 - e) i livelli dei requisiti tecnici prestazionali forniti dall'opera realizzata;
 - f) gli estremi dei titoli abilitativi relativi all'immobile.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali prescritti e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle relative varianti.
4. Alla scheda tecnica descrittiva devono essere allegati i seguenti documenti, di cui il professionista abilitato asseveri la necessità, quando necessari:
- a) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato e metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
 - b) certificato di prevenzione incendi, oppure copia della Denuncia di Inizio Attività con attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco; se l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del D.P.R. n.37/1998, dichiarazione in tal senso, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei Lavori;
 - c) copia dell'accatastamento o, in alternativa, richiesta di accatastamento che lo Sportello Unico dell'Edilizia trasmette al Catasto.
 - d) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della Legge n.13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - e) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della Legge n.10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
 - f) dichiarazione dell'installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della Legge n.46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
 - g) autocertificazione attestante l'ottenimento dell'autorizzazione ambientale integrata di cui alla L.R. n.21/2004, quando richiesto, o in alternativa copia dell'autorizzazione;
 - h) dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art.2 D.P.R. n.459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art.6 del D.P.R. n.162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
 - j) dichiarazioni di conformità e sicurezza relativamente a serrande o cancelli automatici, ai sensi della Legge n.46/90;
 - k) certificato di conformità per i vetri antisfondamento relativamente a vetri, vetrine e vetrate in conformità alla norma UNI di riferimento;
 - l) elenco delle ditte e imprese esecutrici di opere che hanno preso parte ai lavori;
 - m) ogni altro documento eventualmente necessario.

Art.21.11 – Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità viene richiesto e rilasciato unicamente per i seguenti interventi:
 - a) Nuova costruzione;
 - b) Ricostruzione;
 - c) Ristrutturazione urbanistica;
 - d) Ampliamento;
 - e) Ristrutturazione edilizia;
 - f) Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
2. In tutti gli altri casi la scheda tecnica descrittiva, corredata dalla dichiarazione di conformità del professionista, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. Hanno l'obbligo di presentare la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A. o i loro successori o aventi causa entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori.
4. La ritardata o mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2 e 3, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria stabilita con provvedimento comunale.
5. Alla richiesta, da redigere su apposito modulo, sono allegati a pena di irricevibilità la scheda tecnica descrittiva compilata in ogni sua parte con i relativi allegati.
6. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, il termine del procedimento può essere interrotto, richiedendo documenti integrativi non a disposizione del Comune o che non possano essere acquisiti d'ufficio. Il certificato viene rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta, salvo le interruzioni previste, previo svolgimento di tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione. Esso attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio ed attesta altresì la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.
7. In caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata, secondo quanto dichiarato dal professionista, con la scheda tecnica descrittiva.
8. La conformità edilizia e agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarare l'inagibilità di un edificio o parte di esso, per motivi igienici o strutturali, ai sensi dell'art.222 del R.D. n.1265/1934 e successive modifiche, ordinandone altresì, qualora ricorra la necessità, lo sgombero. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere utilizzata, né concessa in uso a nessun titolo.
9. Colui che abita, usa o consente di utilizzare – a titolo gratuito o oneroso – un'unità immobiliare che sia priva del certificato di conformità edilizia e agibilità o della scheda tecnica descrittiva o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, ove queste siano prescritte per legge, norma o

disposizione urbanistica edilizia, è assoggettato alle sanzioni amministrative di legge.

10. Per le unità immobiliari di cui al comma 9 precedente, il soggetto avente titolo è tenuto a presentare al Dirigente del Settore regolare richiesta di autorizzazione all'uso che ne dimostri la conformità edilizia e l'agibilità. Qualora l'unità immobiliare non possieda i requisiti di agibilità, il Dirigente Tecnico ne indicherà le ragioni, nonché i rimedi tecnici da adottare entro un congruo termine, trascorso infruttuosamente il quale, si provvederà ai sensi di legge.

Art.21.12 – Controllo sull'opera eseguita

1. Entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello Unico per l'edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, può verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti tecnici prestazionali. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti tecnici prestazionali e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.
2. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.
3. La verifica analitica viene effettuata a cura del Comune e a spese del titolare delle opere edilizie che è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.
4. La verifica analitica viene completata entro centoottanta giorni dalla relativa comunicazione. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva dell'opera vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite, ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

Art.21.13 – Elenco dei tecnici verificatori

1. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire l'elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.
2. 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.
3. 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.21.14 – Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, oggetto del titolo abilitativo sono sottoposte dalla normativa urbanistica edilizia a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari totali lorde per ogni corpo di fabbrica, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia,

una tolleranza massima di scostamento dalle misure prescritte, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari al 2% nelle misure sul piano orizzontale (lunghezza e larghezza) e nelle misure sul piano verticale (altezza) e comunque non oltre cm 30 in valore assoluto. Sono comunque ammessi scostamenti fino a cm 5 in valore assoluto.

2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.
3. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
4. Tali tolleranze non sono ammesse inoltre qualora il valore metrico rilevato non rispetti i minimi stabiliti dalla vigente normativa igienico - sanitaria e di sicurezza.
5. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

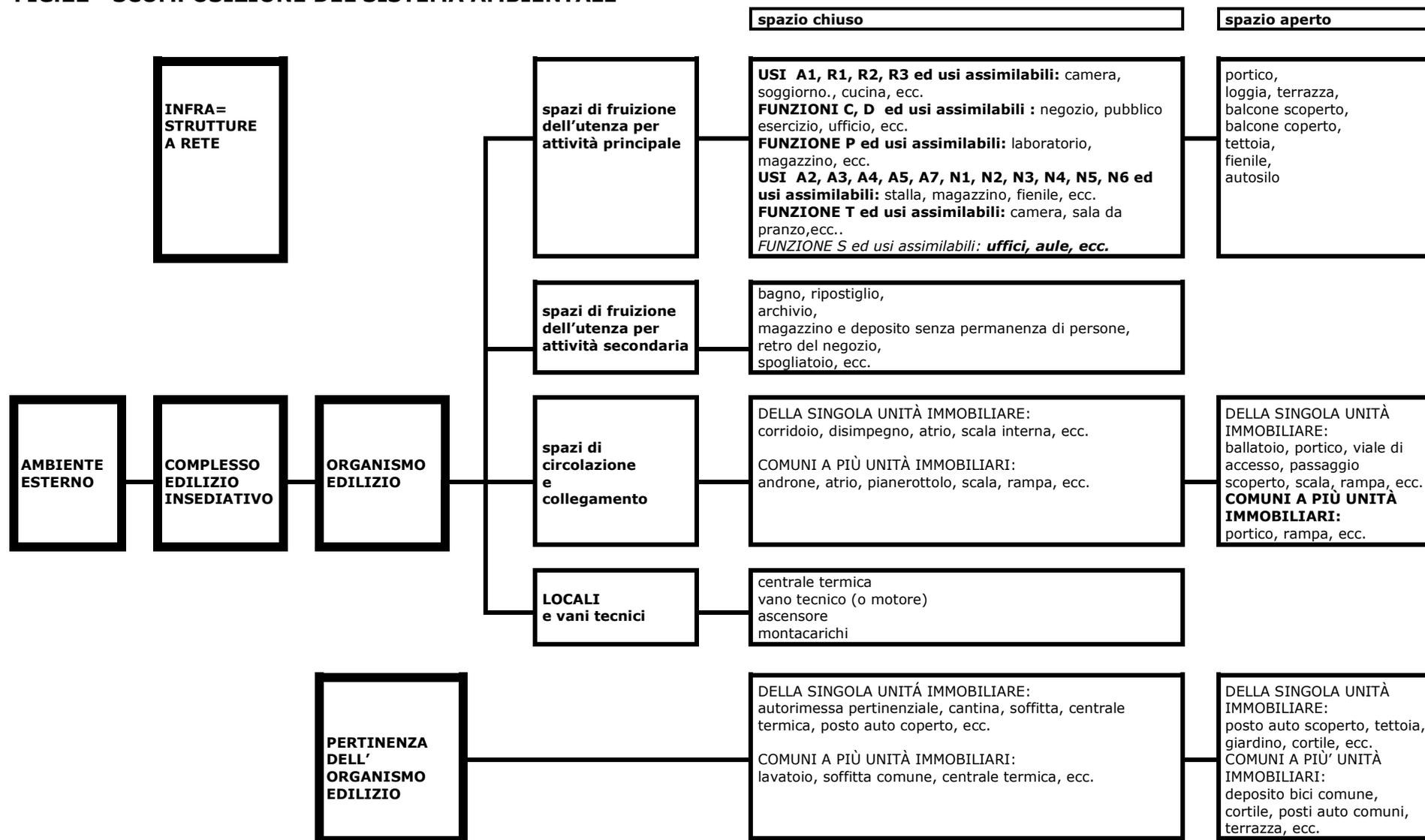
TITOLO IV REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**Art.22.1 – Oggetto e contenuti**

1. Le prescrizioni tecniche del RUE sono basate sul riconoscimento delle esigenze generali che gli edifici debbono soddisfare, fatti salvi i casi specifici in dipendenza di particolari destinazioni d'uso.
2. Le prescrizioni riguardano i requisiti tecnici ed i relativi livelli di prestazione richiesti, per i diversi edifici e per le loro parti, al fine di soddisfare le esigenze riconosciute per le attività a cui sono normalmente destinati.
3. I requisiti e le relative prestazioni richieste agli edifici, pertanto, sono sempre riferiti contestualmente:
 - agli usi urbanistici cui l'edificio è destinato;
 - ai sottosistemi ambientali in cui l'edificio è articolato;
 - alle componenti tecnologiche di cui l'edificio è costituito.
4. Per requisito tecnico si intende la specifica condizione tecnica, comunque realizzata, che soddisfa un'esigenza riconosciuta.
5. Per prestazione dell'opera si intende il livello minimo di soddisfacimento di un requisito richiesto; in taluni casi la prestazione può essere differenziata per gli edifici preesistenti rispetto a quelli nuovi.
6. Nel caso di edifici sottoposti a vincolo di tutela, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.

Art.22.2 – Organismo edilizio e relazioni funzionali

1. S'intende per organismo edilizio un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
 - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
 - locali e vani tecnici.
3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
5. La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella Figura 22 seguente, con opportune esemplificazioni.

FIG.22 - SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE



PAGINA NON UTILIZZATA

Art.22.3 - Requisiti e famiglie di requisiti

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in famiglie e si suddividono in cogenti e specifici.
3. I requisiti cogenti (RC) sono obbligatori nella generalità dei casi in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi e sono riportati nell'elenco che segue. Alcuni di essi, possono prevedere diversi livelli di prestazione, in relazione alle caratteristiche territoriali, alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, fermo restando il carattere di cogenza del requisito.
4. I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva Tabella 22a.

TAB.22a – REQUISITI COGENTI

FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	RC 1.1	Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni
FAMIGLIA 2 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	Resistenza al fuoco; reazione al fuoco e assenza di emissioni nocive in caso di incendio; limitazioni dei rischi di generazione e propagazione di incendio; evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1	Controllo delle emissioni dannose
	RC 3.2	Smaltimento degli aeriformi
	RC 3.3	Approvvigionamento idrico
	RC 3.4	Smaltimento delle acque reflue
	RC 3.5	Tenuta all'acqua
	RC 3.6	Illuminamento naturale
	RC 3.7	Oscurabilità
	RC 3.8	Temperatura interna
	RC 3.9	Temperatura superficiale
	RC 3.10	Ventilazione
	RC 3.11	Protezione dalle intrusioni di animali nocivi
FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1	Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento
	RC 4.2	Sicurezza degli impianti
FAMIGLIA 5 PROTEZIONE DAL RUMORE	RC 5.1	Isolamento acustico ai rumori aerei
	RC 5.2	Isolamento acustico ai rumori impattivi
FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO	RC 6.1	Contenimento dei consumi energetici
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	RC 7.1	Assenza di barriere architettoniche
	RC 7.2	Disponibilità di spazi minimi
	RC 7.3	Dotazioni impiantistiche minime

5. I requisiti specifici sono obbligatori solo in specifici ambiti e per specifiche tipologie di intervento indicati nella successiva Tabella 22b e corrispondenti rispettivamente a:

- A. ambiti soggetti a PUA o comunque per interventi privati determinati dal POC;
- B. interventi di nuova costruzione (NC) o di ricostruzione (RI);
- C. interventi di ristrutturazione edilizia (RE), di ampliamento (AM) o di cambio d'uso (CD) con opere edilizie.

TAB.22b – REQUISITI SPECIFICI

AMBITI O TIPOLOGIE DI INTERVENTO ⇨			A	B	C
	PS 1	Prerequisito 'Analisi del sito'	OB	-	-
FAMIGLIA 6 USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE	RS 6.1	Prestazione energetica degli edifici	OB*	FP*	FP*
	RS 6.2	Rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico			
	RS 6.3	Controllo della condensazione			
	RS 6.4	Contenimento dei consumi energetici in regime estivo			
	RS 6.5	Sistemi e dispositivi per la regolazione degli impianti termici e per l'uso razionale dell'energia mediante il controllo e la gestione degli edifici (BACS)			
	RS 6.6	Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (FER) o assimilate			
FAMIGLIA 8 USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE	RS 8.1	Riduzione del consumo di acqua potabile	OB	FP	FP
	RS 8.2	Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture			
FAMIGLIA 9 CONTROLLO DELLE CARATTERISTICHE NOCIVE DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE	RS 9.1	Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture	OB	FP	FP
	RS 9.2	Asetticità			
	RS 9.3	Riciclabilità dei materiali da costruzione			

* Nel rispetto di quanto disposto dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.156/2008.

Legenda

OB = il rispetto del requisito è da considerarsi obbligatorio

FP = il rispetto del requisito consente di godere di 'forme premiali', come specificato al comma seguente, in quanto si configura come il raggiungimento di un 'profilo di qualità', ai sensi della Delibera di G.R. n.268/2000.

6. Il pieno rispetto dei requisiti specifici per le tipologie di intervento di cui alle lettere B e C del comma precedente è da considerarsi condizione necessaria al fine di poter fruire dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo ammesso negli ambiti consolidati di cui al Titolo IV – Parte Prima delle presenti norme (Capo I 'Sistema insediativo storico', Capo II 'Territorio urbanizzato', Capo IV 'Ambiti specializzati per attività produttive').

Qualora il progetto d'intervento non preveda il conseguimento di livelli prestazionali adeguati a garantire il pieno rispetto dei requisiti specifici di cui alla Tab.22b, si applicano i seguenti coefficienti di riduzione rispetto alla capacità edificatoria ammessa con specifico riferimento:

- a) agli indici di utilizzazione fondiaria (UF) ammessi negli ambiti consolidati:
- il mancato rispetto dei requisiti appartenenti alla Famiglia 6 'Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche' comporta una riduzione dell'indice UF pari al 20%;
 - il mancato rispetto dei requisiti appartenenti alle Famiglia 8 'Uso razionale delle risorse idriche' e Famiglia 9 'Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione' comporta una riduzione dell'indice UF pari al 10%;
 - il non soddisfacimento di alcuna famiglia di requisiti specifici comporta una riduzione dell'indice UF pari al 30%.
- b) alla superficie utile (SU) ammessa nelle aree edificabili a volumetria definita:
- il mancato rispetto dei requisiti appartenenti alla Famiglia 6 'Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche' comporta una riduzione della SU pari al 20%;
 - il mancato rispetto dei requisiti appartenenti alle Famiglia 8 'Uso razionale delle risorse idriche' e Famiglia 9 'Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione' comporta una riduzione della SU pari al 10%;
 - il non soddisfacimento di alcuna famiglia di requisiti specifici comporta una riduzione della SU pari al 30%.

Art.22.4 - Contenuti dei requisiti cogenti

1. I requisiti cogenti sono descritti nell'Allegato A alle presenti norme. L'Allegato A è suddiviso in due gruppi di schede: A/1 ed A/2.
2. Le schede A/1 indicano, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione esigenziale e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisano:
 - a) le esigenze da soddisfare;
 - b) i campi di applicazione;
 - c) i livelli di prestazione, con le relative unità di misura.
3. Le schede A/2 definiscono le modalità per verificare il requisito in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
4. Riguardo le schede A/1 si precisa che:
 - a) le esigenze da soddisfare articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;
 - b) i campi d'applicazione sono in genere riferiti ai raggruppamenti di funzioni di cui all'art.12.1;
 - c) i livelli di prestazione comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in:
 - livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni, secondo quanto stabilito all'art.22.6 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo art.22.6, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente;

- livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art.22.6, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.
5. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:
 - al modello di scomposizione del sistema ambientale riportato nella FIG.22 (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
 - a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti.
 6. Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.).
 7. Le schede A/2 riportano i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale, il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nelle schede A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal RUE.
 8. In dettaglio, in sede progettuale, per ottenere il titolo abilitativo dell'intervento, sono possibili i seguenti metodi di verifica:
 - verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nelle schede A/2;
 - progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente. La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio dei lavori;
 - adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate nelle schede A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
 - descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se le schede A/2 non indicano altri metodi di verifica) ovvero ancora attestazione che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.
 9. A lavori ultimati possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

- dichiarazione di conformità di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;
 - prove in opera eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI⁶. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nelle schede A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nelle schede A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata;
 - eventuale collaudo da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
 - giudizio sintetico di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.
10. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione, seguono in genere le modalità specificate nelle schede A/2.
11. I requisiti cogenti sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazioni essenziali per garantire in tutto il territorio uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art.22.6.

Art.22.5 – Limiti di applicazione dei requisiti cogenti

1. Poiché ogni requisito cogente ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica quali sono i requisiti cogenti pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato in FIG.22) o ai singoli componenti

⁶ Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità⁷ a quanto prescritto nelle schede A/1 del presente RUE per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati nelle schede A/2. In alternativa, il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

2. Le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte nella modulistica comunale.
3. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo occorre soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
4. A lavori ultimati, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda descrittiva:
 - allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art.22.4, comma 9 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
 - indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica ed i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
 - allega gli eventuali giudizi sintetici.
5. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica ed il certificato di conformità edilizia attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopradetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta occorre un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.

Art.22.6 - Applicazione dei requisiti cogenti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero

1. I requisiti cogenti del presente RUE vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
 - nuova costruzione,
 - ricostruzione,
 - ampliamento,
 - ristrutturazione urbanistica,
 - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale,
 - cambio di destinazione d'uso,

⁷ Il controllo comunale dei progetti per i quali è richiesto il Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del tecnico progettista.

- cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso⁸.
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato all'art.22.5.
 3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1 comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti cogenti vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
 4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.
 5. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificati di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
 6. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio dei lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune⁹ alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al Comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia le certificazioni di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
 7. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive) comporta da parte del dirigente competente (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa¹⁰.

Art.22.7 - Contenuti dei requisiti specifici

1. I requisiti specifici, ripresi dai requisiti volontari di cui alla Delibera di G.R. n.268/2000, sono descritti nell'allegato B alle presenti norme.
2. I requisiti specifici definiscono per l'edificio (prodotto edilizio), una qualità

⁸ Vedi delibera della Giunta Regionale del 21/2/1995 n. 447 - "Adozione della direttiva in materia di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente"

⁹ Ai sensi del D.P.R. 20/10/1998 n. 447 (Sportello Unico per le Imprese)

¹⁰ Si vedano in particolare le annotazioni procedurali ai requisiti cogenti R.C. 1.1, 2.1, 4.2, 5.1, 5.2, 6.1, 7.1.

aggiuntiva a quella minima indispensabile già individuata dai requisiti cogenti. Oltre a contenere gli elementi della 'specificità di prestazione' (punti 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10) le schede dell'allegato B indicano nella colonna di destra alcune note utili ad un'eventuale qualificazione dei processi edilizi:

- le fasi del processo edilizio che permettono il successo del requisito (conseguimento e conservazione nel tempo dei livelli di prestazione richiesti);
- gli operatori del processo edilizio più interessati al requisito;
- l'interferenza reciproca dei requisiti specifici (talvolta tra loro complementari) e dei requisiti specifici con quelli cogenti. Le esigenze di qualità aggiuntiva non possono infatti contrastare quelle di qualità minima definite dai requisiti cogenti;
- il ruolo dell'utenza nell'effettivo raggiungimento e nella conservazione nel tempo dei livelli di prestazione richiesti e la conseguente utilità di strumenti come i "manuali d'uso degli alloggi";
- il tipo di condizionamento che gli agenti fisici caratteristici del sito (clima igrotermico, disponibilità di risorse rinnovabili, disponibilità di luce naturale, clima acustico, campi elettromagnetici) esercitano sulle scelte progettuali da adottare per soddisfare il requisito;
- l'influenza di eventuali servizi sull'effettiva soddisfazione del requisito e sulla possibilità di mantenerlo nel tempo (e la conseguente importanza di validi capitolati di appalto dei servizi o di "carte dei servizi").

TITOLO V SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.23.1 - 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.106 del T.U.L.C.P. n.383/1934, 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.23.2 - Entrata in vigore

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio si applica a decorrere dall'avvenuta pubblicazione per un periodo 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.3 del 28 gennaio 1976 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.41 del 14/10/1985 e successive modificazioni.

Art.23.3 - Norme transitorie

1. In sede di prima applicazione, la dichiarazione di indirizzi è espressa dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio entro 120 giorni dal suo insediamento; in difetto, la Giunta Comunale provvede alla revoca dei componenti ed alla nomina di una nuova Commissione.
2. 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.
3. Al fine di garantire continuità nella pianificazione urbanistica e nello sviluppo urbanistico ed edilizio del territorio, per un periodo transitorio di tre mesi decorrenti dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione del RUE , è data facoltà di dare attuazione alle sole previsioni del previgente PRG nel rispetto delle seguenti limitazioni:
 - il campo di applicazione è ristretto al territorio urbanizzato e urbanizzabile, come individuato nella cartografie del PSC e del presente RUE, limitatamente agli interventi sottoposti ad intervento edilizio diretto;
 - gli interventi edilizi sono ammessi solo ed esclusivamente in caso di congruenza di previsioni d'uso tra previgente PRG e PSC - RUE e vengono attuati con riferimento alle disposizioni normative del previgente PRG, fatto salvo il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi pubblici definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;

- per gli ambiti ART* la presente disposizione transitoria risulta efficace solo ed esclusivamente per gli usi N2.1, N2.2 e P5 di cui ai precedenti artt.12.21, 12.21BIS e 12.31BIS ed in particolare per le attività di lavorazione e stagionatura prosciutti ed affini esistenti e già insediate alla data di adozione del presente RUE, in forza delle disposizioni stabilite per le attività esistenti dal "Piano d'Area per il coordinamento delle politiche urbanistiche del distretto agro-alimentare del prosciutto di Parma";
 - la presente disposizione transitoria si intende valida per tutte le istanze formalmente inoltrate agli uffici competenti entro tre mesi dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione del RUE.
4. Al fine di assicurare una omogenea applicazione dei requisiti tecnici delle opere edilizie, per garantire il livello minimo di prestazione delle medesime opere edilizie e per garantire continuità nelle attività di progettazione degli interventi e delle opere edilizie, fino a quando non verranno adottati gli atti di indirizzo e di coordinamento tecnico previsti dall'art.34 comma 1 della L.R. n.31/2002, hanno valore di atto di indirizzo e coordinamento tecnico:
- a) le disposizioni sui requisiti obbligatori (Requisiti Cogenti allegato A) e volontari (Requisiti Specifici allegato B) contenute nelle deliberazioni della Giunta Regionale 28 febbraio 1995 n.593, 22 febbraio 2000 n.268 e 16 gennaio 2001 n.21,
 - b) le disposizioni tecniche contenute nel vigente Regolamento di Igiene e Sanità, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.41 del 14 ottobre 1985 e successive modificazioni, nel testo vigente come aggiornato da sopravvenute disposizioni di legge.

Il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica l'utilizzo delle soluzioni tecniche conformi in recepimento delle disposizioni tecniche di cui alla lettera 'a' che precede o, in alternativa, di cui alla lettera 'b' che precede.

Nelle more di emanazione degli atti di indirizzo e coordinamento tecnico previsti dall'art.34 comma 1 della L.R. n.31/2002, il Comune si riserva la facoltà di aggiornare o perfezionare maggiormente le soluzioni tecniche conformi alternative ai requisiti obbligatori e volontari di cui alla lettera 'a' che precede.

Art.23.4 - Modelli di riferimento e fac-simili

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.



RUE

