



**COMUNE DI GUASTALLA**

(Provincia di REGGIO EMILIA)

# RUE

**Regolamento Urbanistico Edilizio**



## NORME

ADOZIONE: Del. C.C. n 8 del 06.02.2008

APPROVAZIONE: Del. C.C. n.3 del 08.01.2009

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

GENNAIO 2009





## COMUNE DI GUASTALLA

(Provincia di REGGIO EMILIA)

# R:U.E

## Regolamento Urbanistico Edilizio

### N O R M E

Il Sindaco  
Mario DALLASTA

Il Vice Sindaco  
Assessore alle politiche del territorio  
per le infrastrutture e le strategie territoriali  
Paolo GOZZI

Il Segretario Comunale  
Lorenzo ONORATI

*Progettisti responsabili:*

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)  
Gianfranco Pagliettini (Collettivo di urbanistica)

*Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:*

Elena Lolli (coord.)  
Quadro Conoscitivo e Valsat: Francesco Manunza  
e Luca Pagliettini (Collettivo di urbanistica)

*Collaboratori:*

Fabio Molinari (indagine insediamenti storici), Rebecca Pavarini (coll. gen.), Roberta Benassi, Antonio Conticello, Elena Maestri, Daniela Olzi (elaborazioni S.I.T.)  
Simonetta Balloccchi, Concetta Venezia (editing)

*Comune di Guastalla*

Responsabile del procedimento:  
Stefano Valenti

Responsabile SUE: Geom. Andrea Daolio

*Consulente per gli aspetti  
geologici e geomorfologici:*

Gianluca Frati, Sergio Lasagna  
(Studio Geologico Associato GEOEMILIA)



GENNAIO 2009



# R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

## INDICE

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio.....	1
Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	2
Art. 3 - Validità ed efficacia.....	2
Art. 4 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia .....	2
Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali .....	3
Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	4
Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE .....	4
Art. 8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito .....	4
Art. 9 - Lettura delle simbologie grafiche.....	5
<b>TITOLO 2 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC</b>	<b>6</b>
<i>Capo 2.A – Sistema insediativo storico</i>	<i>6</i>
Art. 10 -Generalità .....	6
Art. 11 - Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi .....	6
Art. 12 - Categorie di intervento negli ambiti AS delle frazioni, ES e IS .....	7
Art. 13 - Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico .....	11
Art. 14 - Destinazioni d'uso negli ambiti AS delle frazioni e IS .....	12
Art. 15 - Prescrizioni generali per gli ambiti AS delle frazioni, IS ed ES: interventi ammessi, modalità di attuazione.....	15
Art. 16 – Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale .....	17
Art. 17 - Categorie di intervento per tipologie di edifici di origine storica .....	18
Art. 18 - Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso.....	20
<i>CAPO 2. A.1 - centro storico del capoluogo (AS)</i>	<i>21</i>
Art. 19 Individuazione.....	21
Art. 20 - Indirizzi e prescrizioni generali .....	22
Art. 21 Classificazione tipologica.....	23
Art. 22 Categorie normative .....	24
Art. 23 Interventi applicabili alle classi 1,2,3 .....	32
Art. 24 Prescrizioni comuni alle unità edilizie .....	33
Art. 25 Disciplina degli spazi aperti. ....	39
Art. 26 - Prescrizioni generali .....	41
<i>Capo 2.B – Territorio urbano e urbanizzabile</i>	<i>42</i>
Art. 27 – Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi .....	42
Art. 28 - Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....	46
Art. 29 – Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1): interventi ammessi in assenza di	

	Piano Urbanistico Attuativo .....	46
Art. 30 -	Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (AN.2): interventi ammessi prima dell'approvazione e dopo la scadenza del Piano Urbanistico Attuativo .....	47
Art. 30 bis -	Ambiti per i nuovi insediamenti per dotazioni territoriali e servizi (AN.3):.....	48
	<b>AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (APC)</b>	<b>48</b>
Art. 31 -	Articolazione.....	48
Art. 32 -	Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive-APC .....	49
Art. 33 -	Ambiti produttivi APC N in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi .....	49
Art. 34 -	Norme comuni a tutti gli APC - ambiti per attività produttive di livello comunale.....	49
Art. 35 -	APC.i - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione (consolidati, saturi).....	50
Art. 36 -	Norme comuni a tutti gli APC.(t) - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali.....	51
	<b>Capo 2.C – Territorio rurale</b>	<b>55</b>
Art. 37 -	Articolazione, definizioni.....	55
Art. 38	Usi connessi alle attività agricole .....	56
Art. 39 -	Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32) .....	57
Art. 40 -	Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33).....	59
Art. 41 -	Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34) .....	59
Art. 42 -	Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35).....	61
Art. 43 -	Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36).....	61
Art. 44 -	Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38).....	61
	<b>2.C.2 – Interventi in generale (connessi e non all'attività agricola)</b>	<b>62</b>
Art. 45 -	Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela.....	62
Art. 46 -	Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati.....	66
Art. 47 -	Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive.....	66
Art. 48 -	Opere per la tutela idrogeologica.....	67
Art. 49 -	Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile .....	67
Art. 50 -	Allevamenti speciali e custodia di animali.....	68
Art. 51 -	Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale .....	68
	<b>2.C.3 Territorio rurale - Disciplina specifica degli ambiti del PSC</b>	<b>68</b>
Art. 52. -	Prescrizioni specifiche per gli interventi nelle aree di valore naturale e ambientale – AVA.....	68
Art. 53 -	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP .....	70
Art. 54 -	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – APA.....	72
Art. 55-	Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP .....	73
<b>TITOLO 3 -</b>	<b>RISORSE AMBIENTALI, DOTAZIONI TERRITORIALI E</b>	
	<b>INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE</b>	<b>77</b>
	<i>CAPO 3.A - Tutela delle risorse primarie e riduzione dei consumi</i>	

	<i>energetici e idrici</i>	77
Art. 56 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica .....		77
	PRESCRIZIONI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI E TERZIARIE URBANE (TERRITORIO URBANIZZATO O DA URBANIZZARE).....	79
Art. 57 - Acque reflue .....		79
Art. 58 - Acque superficiali e sotterranee.....		80
Art. 59 - Risparmio dei consumi idrici.....		80
Art. 60 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti .....		82
Art. 61 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici .....		83
Art. 62 - Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi .....		84
	<i>CAPO 3.B – Dotazioni ecologiche e sicurezza</i>	85
Art. 63– Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli.....		85
Art. 64 - Verde pubblico e privato.....		86
Art. 65 - Tutela della salute e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico.....		87
	<i>Capo 3.C - Dotazioni degli insediamenti</i>	88
Art. 66 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....		88
Art. 67- Aree per attrezzature e spazi collettivi .....		89
Art. 68 - Parcheggi: definizioni .....		93
Art. 69 - Parcheggi: requisiti tipologici.....		95
Art. 70 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali ( <i>Pr</i> e <i>Pc</i> ).....		96
Art. 71 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi.....		99
Art. 72 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione .....		102
Art. 73 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali .....		103
	<i>Capo 3.D – Infrastrutture per la mobilità</i>	104
Art. 74 - Classificazione delle strade .....		104
Art. 75- Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane.....		105
Art. 76 – Strade private in territorio rurale.....		106
Art. 77 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale.....		106
Art. 78 - Percorsi pedonali e piste ciclabili .....		108
Art.79 – Infrastrutture .....		109
Art. 80 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....		109
	<i>Capo 3.D – Reti, impianti tecnologici – Cimiteri - depuratori</i>	111
Art. 81 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto .....		111
Art. 82- Gasdotti .....		113
Art. 83 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale; depuratori e fasce di rispetto.....		113
<b>TITOLO 4 – NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b>		<b>115</b>
	<i>Capo 4A - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi</i>	115
Art. 84 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento .....		115
Art. 85 - Rapporti minimi e massimi fra SU e S.ac.....		115
Art. 86- Estensione degli interventi edilizi .....		116
Art. 87 - Distanze .....		116
Art. 87.a - Distanza da un confine .....		116
Art. 87.b- Distanze minime dai confini.....		117
Art. 87.c - Distanza dal confine di proprietà (Dc) .....		117
Art. 87.d - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds).....		117
Art. 87.e - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De).....		118
Art. 87.f - Deroche alle distanze.....		119

<b>Capo 4.B - Norme morfologiche e indirizzi per interventi edilizi su edifici tutelati</b>		<b>119</b>
Art. 88.a - Ambito di applicazione.....		119
Art. 88.b - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale.....		120
Art. 88.c - Strutture verticali.....		121
Art. 88.d - Strutture portanti orizzontali .....		121
Art. 88.e - Coperture .....		122
Art. 88.f - Scale .....		122
Art. 88.g - Aperture.....		123
Art. 88.h - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature.....		123
Art. 88.i - Infissi esterni.....		124
Art. 88.l - Pavimentazioni .....		124
Art. 88.m - Elementi decorativi .....		124
<b>CAPO 4.C – Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale</b>		<b>125</b>
art. 89.a - Facciate degli edifici e tinteggiature.....		125
Art. 89.b - Coperture.....		125
Art. 89.c - Recinzioni.....		126
Art. 89.d – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale .....		126
<b>CAPO 4.D – Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio urbanizzato</b>		<b>127</b>
Art. 90.a – Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico .....		127
Art. 90.b - Allineamenti .....		128
art. 90.c - Recinzioni.....		128
Art. 90.d - Autorimesse.....		128
Art. 90.e - Passi carrai e uscite dalle autorimesse .....		128
Art. 90.f - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico .....		129
Art. 90.g - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. ....		129
Art. 90.h - Apposizione di manufatti di pubblica utilità .....		130
<b>TITOLO 5 – COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI</b>		<b>131</b>
<b>Cap. 5.A - Piani attuativi – e piani di settore</b>		<b>131</b>
Art. 91 - Progetti e programmi per settori specifici.....		131
art. 92 - Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA) .....		131
art. 93 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata .....		134
Art. 94 - Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica .....		135
Art. 95 - Approvazione e validità dei PUA.....		135
Art. 96 - Varianti ai PUA .....		136
Art. 97 – Intervento Unitario Convenzionato.....		137
Art. 98 - Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIA) .....		137
<b>Capo 5.B –Disposizioni generali – Organi e procedimenti</b>		<b>138</b>
Art. 99 - Attività edilizia libera.....		138
Art. 100 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate.....		139
Art. 101- Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....		139
Art. 102 - Valutazione preventiva .....		142
Art. 103 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette .....		144
Art. 104 - Soggetti aventi titolo .....		144
<b>CAPO 5.C – Permesso di costruire</b>		<b>145</b>
Art. 105 - Oggetto - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire .....		145
Art. 106 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire.....		146
Art. 107 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.....		147
Art.108 – Richiesta di permesso di costruire.....		150
<b>ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO PER INTERVENTI SU EDIFICI STORICI,</b>		



	<b>VINCOLATI O TUTELATI</b>	<b>155</b>
	<b>ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO RIGUARDANTI INFRASTRUTTURE O</b>	
	<b>MANUFATTI DIVERSI DAGLI EDIFICI E DAGLI IMPIANTI</b>	<b>155</b>
Art. 109 -	Permesso di costruire in deroga .....	156
	<i>CAPO 5.D - Denuncia di inizio attività</i>	<i>157</i>
Art. 110 -	Oggetto - Disciplina della denuncia di inizio attività obbligatoria .....	157
Art. 111-	Disciplina della denuncia di inizio attività - Efficacia del titolo abilitativo.....	158
Art. 112 -	Documentazione da allegare alla denuncia - Elaborati di rilievo e di progetto .....	159
Art. 113 -	Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire .....	159
Art. 114 -	Controllo sui progetti e controllo sulle opere eseguite con D.I.A. ....	160
	<i>CAPO 5.E – Esecuzione delle opere – variazioni in corso d’opera</i>	<i>162</i>
Art. 115 -	Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo .....	162
Art. 116-	Variazioni minori in corso d’opera .....	163
Art. 117 -	Variazioni essenziali.....	163
Art. 118-	Comunicazione di inizio lavori .....	166
Art. 119 –	Condizione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità .....	167
Art. 120 -	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	168
Art. 121 -	Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche .....	168
	<i>Capo 5.F – Conclusione delle opere – Verifica della conformità edilizia e agibilità</i>	<i>169</i>
Art. 122 -	Comunicazione di fine lavori .....	169
Art. 123 -	Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato.....	170
Art. 124 -	Certificato di conformità edilizia e agibilità .....	172
Art. 125 -	Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.....	172
Art. 126 -	Controllo sull’opera eseguita .....	174
Art. 127 -	Sospensione dell’uso e dichiarazione di inagibilità .....	174
Art. 128 -	Elenco dei tecnici verificatori.....	175
Art. 129 -	Abusi edilizi di minore entità.....	175
	<b>TITOLO 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – REALIZZAZIONE OPERE DI</b>	
	<b>URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>176</b>
Art. 130 -	Dotazioni territoriali.....	176
Art. 131 –	Contributo di costruzione – Definizione e composizione.....	177
Art. 132 –	Contributo di costruzione – Disposizioni generali.....	177
	<b>1. DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>177</b>
Art. 133 -	Validità dei titoli abilitativi – Adempimenti comunali e loro termini .....	179
Art. 134 –	Oneri di urbanizzazione .....	180
Art. 135 -	Modalità di riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione .....	184
Art. 136 –	Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.....	188
Art. 137 -	Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali .....	190
	<i>Monetizzazione dei parcheggi di U1</i>	<i>190</i>
Art. 138 -	Costo di costruzione .....	191
Art. 139 -	Monetizzazione delle dotazioni territoriali.....	197
Art. 140 -	Norma transitoria.....	198

**Allegato 1: Definizioni****Allegato 2: Requisiti cogenti****Allegato 3: Requisiti volontari**



**ABBREVIAZIONI**Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
SM	= Superficie Minima di intervento
CU	= Carico Urbanistico
P	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
Pr	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
Pc	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
U	= Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

Parametri Edilizi

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
SC	= Superficie Complessiva
SU	= Superficie utile
SAC	= superficie accessoria
Sq	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
SO	= Superficie Occupata
SV	= Superficie di vendita
Sag.	= Sagoma fuori terra
VSag.	= Volume della Sagoma f.t.
Inv.	= Involucro fuori terra
VInv.	= Volume dell'involucro f.t.
h	= Altezza utile netta media
HF	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.d.R.	= Piano di Recupero
P.E.E.P.	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	= Piano di Insediamenti Produttivi
PIA	= Piano di investimento aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC = Nuova costruzione  
AM = Ampliamento  
RI = Ricostruzione  
D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria  
MS = Manutenzione Straordinaria  
RC = Risanamento conservativo  
RE = Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento non edilizi

MM = Modificazione morfologica del suolo  
AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

RUE = Regolamento urbanistico-edilizio  
PSC = Piano Strutturale Comunale  
POC = Piano Operativo comunale  
U.T. = Ufficio Tecnico comunale  
P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale  
PSAI = Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Po

**SIGLE DEGLI USI****1. FUNZIONE RESIDENZIALE**

- U 1. *Residenza*
- U 2. *Residenza collettiva*

**2. FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI****2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali**

- U 3. *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*
- U 4. *Studi professionali e uffici in genere*

**2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, Pubblici esercizi**

- U 5. *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 6. *Medie strutture di vendita al dettaglio*
  - U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*
  - U 6.1n. *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*
  - U 6.2a. *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
  - U 6.2n. *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 7. *Grandi strutture di vendita al dettaglio*
  - U 7.a *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
  - U 7.n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 8. *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 9. *Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi*
- U 10. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 11. *Pubblici esercizi*

**2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano**

- U 12. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 13. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

**2.d Attività di servizio**

- U 14. *Attività espositive, fieristiche e congressuali*
- U 15. *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*
- U 16. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 17. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 18. *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U 17*
- U 19. *Attività sanitarie e assistenziali*
- U 20. *Attività di parcheggio*
- U 21. *Attività di interesse comune di tipo civile*

- U 22. *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 23. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
- U 24. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 25. *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*

### **3. FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

- U 26. *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*
  - U.26.a *Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)*
  - U.26.b *Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)*
  - U.26.c *Servizi di autolavaggio automezzi leggeri*
  - U.26.d *Servizi di autolavaggio automezzi pesanti*
- U 27. *Attività manifatturiere industriali o artigianali*
- U 28. *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*
- U 29. *Attività estrattive*
- U 30. *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*
- U 31. *Attività per la logistica delle merci*
  - U.31.a *Direzionalità logistica*
  - U.31.b *Attività di autotrasporto*
  - U.31.c *Magazzinaggio e deposito meccanizzato*
  - U.31.d *Magazzinaggio e deposito coperto*
  - U.31.e *Magazzinaggio e deposito a cielo aperto*

### **4. FUNZIONI AGRICOLE**

- U 32. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*
- U 33. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
- U 34. *Attività zootecniche aziendali*
- U 35. *Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli*
- U 36. *Coltivazioni in serre fisse*
- U 37. *Attività agrituristiche*
- U 38. *Esercizio e noleggio di macchine agricole*
- U 39. *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*

### **5. FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- U 40. *Attività ricettive alberghiere*
- U 41. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
- U 42. *Campeggi e villaggi turistici*

### **6. FUNZIONI SPECIALI (o ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)**

*Infrastrutturazione tecnologica.*

- U 43. *Reti tecnologiche e relativi impianti*

**U 44.** *Impianti per l'ambiente*

**U 45.** *Impianti di trasmissione (via etere)*

*Infrastrutturazione per la mobilità*

**U 46.** *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

**U 47.** *Mobilità veicolare*

**U 48.** *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

**U 49.** *Parcheggi pubblici in sede propria*

*Attrezzature e infrastrutture di servizio*

**U 50.** *Attrezzature cimiteriali*

**U 51.** *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

**U 52.** *Attrezzature per la Difesa Nazionale*

**U 53.** *Opere per la tutela idrogeologica*

**U 54.** *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi)*





## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e della L.R.31/2002 ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuativa di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti al POC ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

3 Il Regolamento contiene inoltre:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- le condizioni e i vincoli che inseriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio; gli elaborati progettuali richiesti per la denuncia di inizio attività, e per la domanda di permesso di costruire; i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio; le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato;
- la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'art.3 della L.R. 31/2002;
- le modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, e per l'effettuazione dei relativi controlli;

- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione;
  - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.
4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

## **Art. 2 - 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.

## **Art. 3 - Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti. In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. I titoli abilitativi rilasciati e le DIA presentate ed efficaci per opere edilizie anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
4. Il presente Regolamento non si applica, inoltre, alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati o denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.

## **Art. 4 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

Il RUE è costituito:

- dal presente fascicolo: **RUE – Norme** (Testo del Regolamento) – comprendente i seguenti Titoli.
- Titolo 1. Disposizioni generali;
- Titolo 2. Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC
- Titolo 3. Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale

- Titolo 4. Norme per la qualità degli interventi edilizi  
Titolo 5. Competenze, procedure e adempimenti  
Titolo 6. Contributo di costruzione – Realizzazione opere di urbanizzazione – Monetizzazione dotazioni territoriali

- dai fascicoli:

***Allegato 1: Definizioni***

***Allegato 2: Requisiti cogenti***

***Allegato 3: Requisiti volontari.***

- dalla **tavola 1** : Ambiti e trasformazioni territoriali
- dalla **tavola 2** relativa alla Disciplina degli insediamenti storici

**Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune se non peggiorativi delle prescrizioni del RUE..

2 Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati dall'art.15 della L.r. n.31/2002.

3 Le aree destinate alle attività estrattive sono disciplinate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

4 I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

5 Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti piani urbanistici attuativi, definitivamente approvati e convenzionati, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

6 Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

**Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POC.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere 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 la presentazione o il rilascio del titolo abilitativo sono subordinati all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

3. E' condizione preliminare indispensabile all'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati (come definiti dall'art.2 del DM 471/99 attuativo del Dlgs 22/97), secondo le procedure e le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

**Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. 8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1 In ciascun ambito sono espresse, al Titolo 2, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2 Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC e al Titolo 3 del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo 3 del RUE e sulle norme del POC.

#### **Art. 9 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.

3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al precedente art. 8, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.

4. 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.

## **TITOLO 2 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC**

### CAPO 2.A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

#### **Art. 10 - Generalità**

1 Il sistema insediativo storico è costituito da:

- Centri Storici del capoluogo e delle frazioni (CS)
- Insedamenti e infrastrutture storici del territorio rurale (ambiti IS)
- Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (ambiti ES).

Tale classificazione, oltre che nelle tavole 1:5.000 del PSC, è riportata nelle tavole 1:2.000 del R.U.E.

2. La disciplina relativa al sistema insediativo storico si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

3 Le informazioni relative alle sigle delle schede di indagine del Quadro Conoscitivo (allegati alla sezione C) e alla classificazione assegnata dal RUE ad ogni unità edilizia del sistema insediativo storico sono riportate nella Tav. 2 del RUE "Disciplina degli insediamenti storici".

#### **Art. 11 - Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi**

1 I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti AS, IS, ES sono disciplinati individuando:

- i sub-ambiti e le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento, e corrispondono agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
- le modalità di intervento prescritte per ciascun sub-ambito o unità edilizia;
- i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in sede di POC.

2 Nell'ambito AS, valgono le prescrizioni della Variante al centro storico vigente di cui al Capo 2A1 del presente Regolamento, mentre nei centri storici delle frazioni, negli insediamenti storici IS e nei complessi edilizi classificati ES, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie che costituisce Allegato alla Sezione C del Quadro Conoscitivo del PSC, il RUE introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nelle tavole 1:2.000:

CLASSE 1 : Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici rilevanti.

CLASSE 2 : Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

- 2.1 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo
- 2.2 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di valore architettonico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione
- 2.3 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni
- 2.4 Edifici e complessi edilizi incongrui con la struttura dell'insediamento storico
- 2.5 Spazi pubblici e unità fondiarie storicamente non edificate

CLASSE 3 : Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da componenti di interesse testimoniale e da unità edilizie di costruzione recente.

- 3.1 Unità edilizie di interesse testimoniale, almeno in parte conservate
- 3.2 Unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale.

3 I tessuti e le unità edilizie che in base alle caratteristiche tipologiche e architettoniche e allo stato di conservazione sono considerati di rilevante o significativo interesse storico e sono individuati cartograficamente dal PSC e soggetti a tutela, per garantirne la conservazione ed il recupero secondo finalità e usi compatibili con l'integrità dei propri caratteri peculiari.

#### **Art. 12 - Categorie di intervento negli ambiti AS delle frazioni, ES e IS**

1 **CLASSE 1:** Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

##### **Finalità degli interventi di recupero:**

- a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, con:
  - restauro o ripristino delle fronti e degli spazi interni
  - integrazione di parti demolite o crollate
  - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originale
  - restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota di murature portanti, solai e volte, scale, copertura.
- c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro

**Categorie di intervento ammesse** (crf. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

manutenzione ordinaria (art.8), manutenzione straordinaria (art.9), restauro scientifico (art.10), restauro e risanamento conservativo (art.11), attraverso intervento edilizio diretto.

2 **CLASSE 2:** Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.1** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo)

**Finalità degli interventi di recupero:**

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, con:
  - restauro o ripristino delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, senza alterazioni dell'unitarietà del prospetto;
  - restauro o ripristino degli spazi interni di interesse anche testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;
- c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

**Categorie di intervento ammesse** (crf. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Manutenzione Straordinaria (art.9), Restauro Scientifico (art.10), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11), Demolizione (art.17, per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.2** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di valore architettonico e privi di elementi architettonici ed artistici di pregio, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione)

**Finalità degli interventi di recupero:**

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici, con:
  - restauro o ripristino delle fronti, con possibilità di inserimento di nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - restauro degli spazi interni, su cui sono consentite modifiche dell'altezza interna rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, con obbligo di conservazione dei solai voltati;
- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi strutturali estesi se necessario a larghe



parti dell'edificio;

- c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Manutenzione Straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11), Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione (art.14), Demolizione (art. 17, per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.3** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni, oppure in condizioni di degrado tale da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino):

**Finalità degli interventi di recupero:**

- a) Restauro o ripristino delle fronti sono ammesse nuove aperture sulle fronti secondarie;
- b) Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, e dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta;
- c) Consolidamento strutturale;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- e) ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, pur con le modifiche indispensabili in relazione agli usi), nonché degli elementi di finitura.

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Ristrutturazione edilizia (art.13), demolizione (art.17, per le superfetazioni), Ripristino tipologico (art.12), attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.4** (Unità edilizie o porzioni di unità edilizie incongrue con la struttura dell'insediamento storico)

**Finalità degli interventi di recupero:**

Ripristinare aree libere, da destinare a spazi di uso comune o collettivo, spazi privati funzionali alle attività insediate, verde privato, verde pubblico.

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Demolizione (art. 17), attraverso intervento edilizio diretto; tutti gli interventi limitatamente a:

- costruzioni interrato;
- manufatti diversi (arredo urbano, pavimentazioni, ecc.)

- infrastrutture

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.5** (Spazi pubblici e unità fondiari storicamente non edificate):

**Finalità degli interventi di recupero:**

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici, e dei manufatti diversi che vi si trovano.

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Manutenzione Straordinaria (art.9), , Demolizione (art.17, per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- 3 **CLASSE 3:** Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da unità edilizie storiche di interesse testimoniale e da unità edilizie di costruzione recente.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3.1** (Unità edilizie, di interesse testimoniale, almeno in parte conservate):

**Finalità degli interventi di recupero:**

a) Valorizzazione degli aspetti urbanistico-architettonici, con:

- conservazione della configurazione dei corpi edilizi e degli allineamenti sui fronti stradali;
- restauro e ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo tuttavia nei limiti del possibile la leggibilità dei prospetti originari;
- riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali;
- inserimento di nuovi elementi e impianti.

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Manutenzione Straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11), Ristrutturazione Edilizia (art.13, con esclusione della demolizione se presenti elementi di interesse testimoniale), demolizione (art.17, per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3.2** (Unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale):

**Finalità degli interventi di recupero:**

Miglioramento delle condizioni di equilibrio e compatibilità con il contesto storico-ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati, ferme restando eventuali ulteriori prescrizioni inserite nel RUE o previste dal

POC.

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Manutenzione Straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11), Ristrutturazione Edilizia (art.13), Demolizione (art.17), Ricostruzione (con Nuova Edificazione, art.15), attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica (art.7) attraverso piano attuativo definito in sede di POC.

Nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito si possono prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, con riprogettazione planivolumetrica e accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico. A parità di volume complessivo è ammesso un incremento della SC fino al 15% rispetto a quella preesistente. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

#### **Art. 13 - Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico**

1 In termini generali, il RUE individua all'interno dei perimetri degli ambiti AS delle frazioni, ES, IS due modalità di intervento:

- a. intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;
- b. intervento diretto, per unità minima d'intervento attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

2 Nel rispetto della classificazione del RUE gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo (anche entro i perimetri di piani attuativi) sono sempre consentiti attraverso intervento diretto.

3 Nelle unità edilizie classificate 2.2, 2.3 e 3.1 il volume e la SC di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere riutilizzati, mediante intervento diretto, attraverso parziali modifiche planivolumetriche del medesimo fabbricato, a parità di volume totale; l'incremento di superficie complessiva non può comunque superare il 20% di quella preesistente.

Nelle unità edilizie classificate 2.4, 3.1 e 3.2 il volume e la SC di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, aderenti o staccati dall'edificio principale, possono essere riutilizzati, soltanto attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica, e previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo da definire in sede di POC.

4 Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico (2.5) sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

#### **5 *Interventi di recupero delle ville storiche con parco***

Per i complessi villa-parco, inseriti all'interno dell'ambiti AS delle frazioni, o classificati autonomamente come IS o ES, è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per

l'edificio principale, ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

Entro il parco della villa sono consentiti, per edifici non storici, interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente.

Gli interventi sui parchi devono limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco stesso.

All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.n.122/89.

6 Interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.)

Per tali edifici con caratteristiche tipologiche particolari i progetti di interventi di recupero devono essere corredati da un'analisi storico-critica che ne documenti la formazione e l'evoluzione.

Gli interventi edilizi devono soddisfare il requisito fondamentale della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli con dimensioni inusuali), con la previsione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino le particolari caratteristiche architettoniche.

#### **Art. 14 - Destinazioni d'uso negli ambiti AS delle frazioni e IS**

1 La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme (con particolare riguardo alle categorie di intervento relative alle diverse sottozone), della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

2 Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3 Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, nell'ambito AS, a denuncia di inizio attività. Il relativo titolo abilitativo può essere ottenuto quando, nell'ambito degli usi ammessi dal RUE, l'edificio nelle condizioni in cui si trova è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili nell'ambito AS connesso a trasformazioni

fisiche – equiparato alla ristrutturazione edilizia - è soggetto a permesso di costruire. Il titolo abilitativo viene ottenuto nel rispetto delle stesse condizioni sopra citate in questo comma, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.

4 Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici e quelle relative agli edifici in cui è consentita la totale destinazione non residenziale sono localizzate con apposita sigla e colore nelle tavole del RUE.

Negli edifici contraddistinti da sigla di una delle quattro classi di attrezzature (COLL a – d), sono ammesse tutte le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento.

5 Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti AS e IS sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito.

FUNZIONE RESIDENZIALE:

U1 – Residenza

U2 – Residenza collettiva

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

2.a *Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali*

U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico (ad esclusione degli edifici situati nel territorio rurale)

U4 - Studi professionali e uffici in genere

2.b *Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi*

U5 - Esercizi commerciali di vicinato

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U11 - Pubblici esercizi

2.c *Attività economiche integrabili nel contesto urbano*

U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

2.d *Attività di servizio*

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali (ad esclusione degli edifici situati nel territorio rurale)

U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti (ad esclusione degli edifici situati nel territorio rurale)

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U18 - *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui all'uso U16.

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

- U20 - Attività di parcheggio
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso
- U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

## FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO:

- U40 - Attività ricettive alberghiere
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

## FUNZIONI SPECIALI: tutti gli usi ad eccezione di:

*Infrastrutturazione tecnologica*

- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti
- U45 - Impianti di trasmissione (via etere)

*Infrastrutturazione per la mobilità*

- U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U47 - Mobilità veicolare
- U48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale (ad esclusione degli edifici situati nel territorio rurale)

- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

*Attrezzature e infrastrutture di servizio*

- U50 - Attrezzature cimiteriali
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- U52 - Attrezzature per la difesa nazionale
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

6 I locali destinati a commercio al dettaglio (U5 – U6) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

7. E' sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo il caso di edifici specialistici (storici o recenti), di edifici storici monumentali non residenziali individuati nella cartografia del RUE.

8 Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

**Art. 15 - Prescrizioni generali per gli ambiti AS delle frazioni, IS ed ES: interventi ammessi, modalità di attuazione**

1 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia valgono le seguenti norme:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
  - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
  - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
  - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e, inoltre, l'intervento si riferisca almeno all'intera parte della unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.
- gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti se riferiti a parti dell'unità edilizia.
- gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle diverse sottozone.

2. Gli interventi edilizi, salvo che per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di redazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE

3. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

4. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della

destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PSC, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume lordo non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente RUE.

5. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 68-70 delle presenti norme.

6. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PSC, come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della denuncia di inizio attività, della richiesta di concessione autorizzazione o permesso di costruire, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato o concessionato in data successiva.

7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione o permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

8. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PSC e del RUE, salvo che nei seguenti casi:

- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
  - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
  - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
  - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

9. 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.

10. Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici classificati 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo rilascio di nuovo permesso di costruire o DIA, fatto salvo quanto previsto al successivo art.17.

11 Per interventi di demolizione e ricostruzione:  $U_f = U_{fe}$  oppure  $U_f \max = 0,50 \text{ mq./mq.}$  (anche per nuova edificazione).



Gli edifici classificati di interesse storico-testimoniale (tav. 2 "Classificazione delle unità edilizie) sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del RUE per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse e gli usi.

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e successiva nuova edificazione devono rispettare gli allineamenti prevalenti e l'assetto del tessuto urbano in cui sono inseriti.

12. In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti AS delle frazioni, IS ed ES, per le parti classificate 2.2 – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano – previo inserimento nel POC e approvazione di strumento attuativo esteso all'intero ambito – un incremento di volume (calcolato come volume lordo) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC.

#### **ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E SOTTOTETTI, COPERTURE**

13 Negli edifici classificati con sigle 1 e 2 sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

- altezza media non inferiore a m 2,40
- altezza minima non inferiore a m 2,00
- indice di illuminazione non inferiore a 1/16.

E' fatta salva l'applicazione dei requisiti cogenti di cui all'Allegato 2 del presente Regolamento.

14 Negli edifici di cui alle classi 1, 2, 3, e solo per destinazioni d'uso residenziali (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di S.C., nei termini previsti dalla L.R. n.11/98. In particolare, per quanto riguarda l'altezza, il valore dell'altezza utile media (calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa) deve essere almeno pari a m 2,40; il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

15 Negli edifici compresi entro gli ambiti AS delle frazioni, IS ed ES è inoltre consentita in via generale, e qualora non in contrasto con le norme di conservazione, la creazione di soppalchi, la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di S.C.

16 Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

#### **Art. 16 – Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale**

1. Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. n. 42 / 2004, e definisce gli interventi ammissibili negli stessi; il

PSC individua inoltre gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di interventi di recupero ammissibili, secondo quanto prescritto all'art.A-9 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione".

2. Tali insediamenti rientrano nelle seguenti categorie:

- V - Ville e parchi
- R - Edifici e complessi rurali
- S - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive).

Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela, ai sensi dell'art. A-8 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000.

3 Per gli edifici compresi entro i perimetri ES, ma di origine non storica (non classificati) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con e senza vincoli, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso, previo inserimento nel POC e approvazione di strumento attuativo esteso all'intero ambito ES – possono essere autorizzati interventi che prevedano un incremento di volume fino al 20% del volume delle porzioni edilizie non storiche, esistente alla data di adozione del PSC.

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo e avrà la finalità di rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

4 Nel territorio rurale, nelle immediate adiacenze di un ambito ES, possono essere eseguite opere funzionali all'assetto dell'ambito (parcheggi pertinenziali, sistemazioni), e può essere realizzata, a parità di volume, la ricostruzione di corpi edilizi non storici da demolire, collocati all'interno dell'ambito ES o all'esterno nelle adiacenze. Tali interventi possono essere autorizzati sulla base della presentazione di un progetto unitario finalizzato a migliorare l'assetto architettonico e paesaggistico del complesso storico.

#### **Art. 17 - Categorie di intervento per tipologie di edifici di origine storica**

1 Negli edifici e complessi di edifici di origine storica classificati 1, per le tre categorie di insediamenti (ville – edifici e complessi rurali – edifici e complessi con funzioni specialistiche) le categorie di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria, il restauro scientifico e il risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto.

2 Negli edifici e complessi classificati 2 le categorie di intervento ammesse sono:

- Unità classificate 2.1:

*Ville*: manutenzione ordinaria; restauro scientifico; restauro e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto;

*Complessi rurali*: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro

Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

*Edifici e complessi con funzioni specialistiche*: manutenzione ordinaria, restauro scientifico, Restauro e Risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto.

- Unità classificate 2.2:

*Ville*: Manutenzione Ordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto;

*Complessi rurali*: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

*Edifici e complessi con funzioni specialistiche*: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- Unità classificate 2.3:

*Ville*: Manutenzione Ordinaria, Restauro scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione, attraverso intervento edilizio diretto;

*Complessi rurali*: Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

*Edifici e complessi con funzioni specialistiche*: Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

- Unità edilizie classificate 2.4: Manutenzione Ordinaria, Demolizione
- Unità classificate 2.5: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

3 Nelle unità immobiliari classificate 3 le categorie di intervento ammesse sono:

- Unità classificate 3.1: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso Piano di recupero individuato in sede di POC, con conservazione delle parti riconoscibili del complesso edilizio.
- Unità classificate 3.2: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Ricostruzione (con nuova edificazione), attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso piano di recupero individuato in sede di POC, con conservazione delle parti riconoscibili del complesso edilizio.

**Art. 18 - Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso**

1 Negli ambiti ES la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle stesse norme definite per i sub-ambiti AS, di cui all'art. 15 commi 1-5 che precede.

2 Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti ES sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito.

FUNZIONE RESIDENZIALE: in tutti gli edifici tranne quelli specificamente individuati come non idonei al recupero a fini abitativi nelle tavole del RUE

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

per tutti gli ES:

2.a *Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali*

U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U4 - Studi professionali e uffici in genere

2.b *Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi*

U5 - Esercizi commerciali di vicinato

U11 - Pubblici esercizi

2.c *Attività economiche integrabili nel contesto urbano*

U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

2.d *Attività di servizio*

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U18 - *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui all'uso U16.

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U20 - Attività di parcheggio

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

U37 – Attività agrituristiche limitatamente a quegli ambiti inseriti in territorio rurale

U40 – Attività ricettive

Per le ville e parchi sono esclusi gli usi:

U 13 – Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U 18 – Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso

#### U17 – Attività ricreative di spettacolo

3 Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle stesse procedure previste per gli ambiti AS. Il riuso con incremento del carico urbanistico (anche attraverso cambio d'uso senza opere) è possibile a condizione che siano rispettate le norme del RUE riguardanti le dotazioni (in particolare la dotazione di parcheggi privati pertinenziali) e le altre prescrizioni relative al contributo di costruzione.

4 In linea generale, oltre alle possibilità di cui al comma 2 sono ammessi il ripristino degli usi originari connessi alle funzioni agricole, e tutti gli usi anche non citati legati alle attività sociali e culturali e al terziario di servizio a basso carico di utenza.

5 I locali destinati ad esercizi commerciali di vicinato (uso U5) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

6 E' sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo il caso di edifici specialistici (storici o recenti), di edifici storici monumentali non residenziali individuati nella cartografia del RUE, e di altri edifici con usi originari non abitativi (individuati nella cartografia del RUE) che non dispongono dei requisiti tipologici e ambientali richiesti dalla L.R.n.20/2000 per il recupero a fini abitativi.

7 Ai sensi dell'art. 53 del PSC è in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di tre unità abitative.

8 Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R.n.14/1999); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

#### CAPO 2. A.1 - CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO (AS)

##### **Art. 19 Individuazione**

1 L'ambito è costituito dalla città compresa entro i bastioni e le propaggini ad essa limitrofe. Tale ambito è esattamente individuato come perimetro nella tavola C7 della Variante Urbanistica specifica al PRG previgente, di cui si assumono gli elaborati e l'apparato normativo e si predispone una specifica tav. del presente regolamento (TAV. 3) per le necessarie conversioni normative in relazione alla classificazione di intervento di seguito riportata.

2 L'ambito così perimetrato, denominato "Centro Storico", riveste particolare valore storico artistico e ambientale, e va considerato come un unico complesso monumentale. Pertanto l'impiego degli strumenti e dei mezzi di attuazione previsti, debbono essere finalizzati alla conservazione dei valori monumentali ed ambientali esistenti ed al loro ripristino, nonché al recupero o alla creazione di condizioni igieniche e statiche soddisfacenti, laddove l'usura del tempo, la inadeguatezza dei servizi e l'eccessiva densità edilizia hanno compromesso tali condizioni.

3 Il Centro Storico è suddiviso in tre sottozone:

- a) il "nucleo antico" delimitato dalle vie S. Ferdinando, Secchi Ronchi, De Amicis, Volturno, Carducci e Passerini, che comprende gli isolati dell'urbanizzazione cinquecentesca:
- b) "l'area dei bastioni" che si sviluppa tra il nucleo antico e i bastioni, che comprende le espansioni successive;
- c) "l'area delle ville e delle pievi", comprendente tutte le aree del Centro Storico esterne ai bastioni ove si trovano le antiche pievi e ville con parco.

4 Le prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche e alle utilizzazioni funzionali ammesse e o prescritte, di cui al successivo capitolo 2 delle presenti norme, sono vincolanti per qualsiasi soggetto pubblico o privato, ed il loro rispetto è condizione del rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ovvero del tacito assenso, ad effettuare trasformazioni, fisiche e/o funzionali, degli immobili cui si riferiscono.

5 Per caratteristiche dell'unità edilizia si intendono quelle della classe tipologica alla quale l'unità edilizia è attribuita dalla tavola .... "Classificazione tipologica dei lotti e degli edifici". Tale classificazione, limitata alla sottozona a) "nucleo antico" indicata nell'art. 1, ha carattere di indirizzo e di guida alla progettazione, che farà comunque riferimento alle classi tipologiche individuate nelle analisi e descritte al successivo art. 21.

6 Le disposizioni del Piano degli spazi aperti, di cui agli elaborati contraddistinti dalla lettera D elencati al successivo art. 20, costituiscono direttive e indirizzi di carattere normativo per la definizione degli strumenti di attuazione del Piano Regolatore (piani particolareggiati, piani di recupero, programmi di riqualificazione urbana). Le indicazioni grafiche contenute nelle schede non sono prescrittive, ma sono solo esemplificative degli indirizzi contenuti nelle norme stesse.

#### **Art. 20 - Indirizzi e prescrizioni generali**

1 In ogni unità edilizia e in ogni spazio scoperto sono ammesse le trasformazioni

fisiche coerenti con le sue caratteristiche.

Ogni progetto di trasformazione fisica dovrà fare riferimento ai seguenti principali aspetti normativi:

- la classificazione tipologica
- la categoria normativa
- le norme edilizie generali relative alle unità edilizie e agli spazi scoperti.

2 Per caratteristiche dell'unità edilizia si intendono quelle della classe tipologica alla quale l'unità edilizia è attribuita dalla tavola A11 e A12 "Classificazione tipologica dei lotti e degli edifici" (QC Elaborati Specifici). Tale classificazione, limitata alla sottozona a) "nucleo antico" indicata nell' art. 1, ha carattere di indirizzo e di guida alla progettazione, che farà comunque riferimento alle classi tipologiche individuate nelle analisi e descritte al successivo art. 21

3 Le trasformazioni fisiche devono essere conformi alle prescrizioni dettate dal successivo art. 22, che sono riferite alle categorie normative assegnate ad ogni unità di intervento dalle tavole della disciplina particolareggiata C3, C4, C5, C6. Esse devono inoltre essere conformi alle norme edilizie generali stabilite dai successivi art. 22 e 25 relativi alle unità edilizie e agli spazi scoperti.

#### **Art. 21 Classificazione tipologica**

1 Le classi tipologiche sono individuate nella tavola A11 e A12 "Classificazione tipologica dei lotti e degli edifici". Esse sono caratterizzate dal tipo edilizio, indicato con lettera alfabetica. Nelle tavole sono inoltre indicate tre classi di profondità dei lotti, i principali elementi caratterizzanti l'unità edilizia, e le deformazioni tipologiche in funzione di nodi morfologici.

2 Le classi tipologiche individuate sono le seguenti:

##### *Tipologie a schiera*

- A 1 vano + percorso disimpegno e scala trasversale o longitudinale
- B 2 vani + percorso disimpegno e scala trasversale o longitudinale
- B' 2 vani + percorso disimpegno e scala trasversale
- C tipi d'angolo (affacci su due lati contigui)
- D tipologie a schiera anomale (larghezza del corpo di fabbrica maggiore della

profondità)

E spessore anomalo del corpo di fabbrica (1 vano + percorso)

AP tipologia A + portico

BP tipologia B + portico

CP tipologia C + portico

#### *Tipologie a corte*

F case a corte

FP case a corte + portico

H tipologie non definite

#### *Altre tipologie*

G villini e altre tipologie isolate di epoca recente

H tipologie non definite.

### **Art. 22 Categorie normative**

1. Ad ogni unità di intervento, definita dalle tavole della disciplina particolareggiata TAV 3, sono assegnate dalla stessa disciplina una o più categorie normative di intervento.

Le categorie normative sono le seguenti:

#### *CLASSE 1 Edifici e complessi di rilevante importanza nel contesto urbano (ex A1)*

Gli interventi riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Sono compresi fra questi gli immobili tutelati ai sensi della Dlgs .42/2004.

Gli interventi ammessi sono assimilati al restauro scientifico consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e ne rendono possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti devono



essere conservate nel loro numero, forma, dimensione e posizione. Le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti solo quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo – organizzativo originario;
  - la conservazione o il ripristino dei collegamenti orizzontali e verticali caratteristici dell'unità edilizia quali scale, androni, atri, porticati e simili. Il ripristino di collegamenti orizzontali e verticali che si discostino da quelli esistenti sono consentiti solo quando, mediante esauriente documentazione storica, si dimostri che tali scostamenti erano propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
- b) Il consolidamento, con sostituzione parziale delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- La sostituzione delle parti non recuperabili ovvero la ricostruzione filologica delle parti distrutte non dovrà comunque modificare la posizione o la quota delle strutture preesistenti, utilizzando materiali tradizionali o tecnicamente equivalenti e strutture con gli stessi requisiti.
- c) La eliminazione delle superfetazioni.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

### *CLASSE 2 Unità edilizie parte integrante dell'insediamento storico (ex A2)*

Gli interventi riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi assimilati al restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, con l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria 2 sono specificati nelle seguenti sottocategorie:

#### *tipo 2A (ex A2 tipo A)*

Gli interventi riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione delle caratteristiche originarie consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto riguarda il ripristino dei valori originari, mediante:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà di prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, quali volte, strutturali e non, soffitti in legno con travi in vista o cassettoni, paraste, decorazioni pittoriche o scultoree e simili, anche se di fattura artigianale;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la conservazione e il ripristino tipologico:
- dell'impianto distributivo – organizzativo originario;
  - dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, atrii, corpi scale, porticati e simili;
  - del sistema degli spazi liberi, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- d) la eliminazione delle superfetazioni;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

*tipo 2B (ex A2 tipo B)*

Gli interventi riguardano le unità edilizie le cui caratteristiche originarie hanno subito alterazioni, ma sono ancora leggibili, e che, pur se carenti di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno comunque parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, quali volte, strutturali e non, soffitti in legno con travi in vista o cassettoni, paraste, decorazioni pittoriche o scultoree e simili, anche se di fattura artigianale. In assenza di tali elementi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e delle linee di gronda;
- b) il consolidamento con eventuale sostituzione, parziale o integrale, delle parti strutturali non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota di murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto. E' ammesso l'uso di tecnologie non tradizionali ove non siano presenti elementi significativi, tipici dell'edilizia storica, anche di fattura artigianale. Alla medesima condizione, ai fini

dell'adeguamento dell' altezza degli ambienti interni e nei limiti di cui alla precedente lettera a), sono ammessi spostamenti di quota dei solai.

c) la conservazione e il ripristino tipologico:

- dell'impianto distributivo – organizzativo originario;
- dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, atri, corpi scale, porticati e simili;
- del sistema degli spazi liberi, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

d) la eliminazione delle superfetazioni;

e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

*tipo 2C (ex A2 tipo C)*

Gli interventi riguardano le unità edilizie caratterizzate dalla tipologia della villa signorile e del villino in stile liberty o eclettico, risalenti al secolo XIX o alla prima metà del secolo XX, edificati nell' area dei bastioni e nell' area delle ville e delle pievi.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti verso la strada principale. Sugli altri fronti sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, quali volte, strutturali e non, soffitti in legno con travi in vista o cassettoni, paraste, decorazioni pittoriche o scultoree e simili, anche se di fattura artigianale. In assenza di tali elementi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e delle linee di gronda;

b) la realizzazione di parziali ristrutturazioni interne, per migliorare l'assetto funzionale e anche per adeguare la dimensione degli alloggi alle esigenze moderne, evitando però di alterare elementi di valore quali possono essere scale principali, androni e ambienti interni di interesse architettonico.

c) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio. Ai fini dell'adeguamento dell' altezza degli ambienti interni e nei limiti di cui alla precedente lettera a), sono ammessi spostamenti di quota dei solai.

- d) la eliminazione delle superfetazioni;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.
- f) il restauro e la valorizzazione delle aree esterne sistemate a parco o giardino di pertinenza della villa o del villino;

### *CLASSE 3 unità edilizie non storiche compatibili con il contesto (ex A3)*

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico – ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della categoria 3 sono specificati nelle seguenti sottocategorie:

#### *Classe 3 A unità a schiera parzialmente conservate (ex A3 tipo A)*

Gli interventi interessano soprattutto unità edilizie del tipo a schiera, del nucleo antico e dell'area delle ville e delle pievi, che hanno conservato le caratteristiche originarie, pur in un contesto di alterazioni; oppure che hanno subito ristrutturazioni recenti, mantenendo caratteristiche dimensionali (in altezza e planimetriche) e morfologiche compatibili con il tessuto originario. La conservazione dei caratteri morfologici e tipologici, o il ripristino di facciate alterate, consentono di recuperare i caratteri ambientali storici dell'isolato e del contesto.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro dei fronti esterni ancora conservati;
  - il ripristino dei fronti esterni che hanno subito alterazioni e trasformazioni, ma di cui sia possibile risalire alla partitura originaria, o comunque ripristinare l'unitarietà con i prospetti adiacenti;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi.
- la demolizione delle superfetazioni.

*CLASSE 3B edilizia post-bellica (ex A3 tipo B)*

Gli interventi riguardano villini e piccole unità condominiali o a schiera sorte nelle aree libere dei bastioni nell'ultimo dopoguerra. Gli edifici sono quasi sempre arretrati rispetto alla strada, secondo la tipica lottizzazione a villini, con lotti in genere di dimensione medio – piccola.

La conservazione di questi edifici ha soprattutto valenza urbanistica, trattandosi di aree a bassa densità, caratterizzate dal verde privato.

Il tipo di intervento prevede la ristrutturazione interna degli edifici. Possono essere ammesse anche riconfigurazioni delle facciate, purchè non si alterino le caratteristiche tipologiche e senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

La valorizzazione degli aspetti architettonici viene perseguita attraverso la demolizione delle superfetazioni.

*CLASSE 3 C condomini pluripiano nuova costruzione ((ex A3 tipo C)*

Gli interventi riguardano unità edilizie di tipo condominiale di nuova costruzione realizzate nelle aree libere dei bastioni. Si tratta di edifici che sono quasi sempre arretrati rispetto alla strada, con altezze di 4 – 6 piani.

Trattandosi di edifici realizzati in epoca recente, in buono stato di conservazione e densità medio – alta, che hanno configurato un nuovo tessuto, non è ipotizzabile una loro demolizione e ricostruzione nell'orizzonte temporale del Piano. Si prevede pertanto la possibilità di ristrutturazione interna per l'adeguamento funzionale degli alloggi.

*CLASSE 4 unità edilizie incongrue (ex A4)*

Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione

del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Essa si articola in:

*CLASSE 4 A (Unità edilizie di tipo condominiale)*

Gli interventi di riguardano le unità edilizie di tipo condominiale realizzate nell'ultimo dopoguerra, frutto di totali ristrutturazioni o di demolizione e ricostruzione di una o più unità edilizie, che hanno in parte alterato le caratteristiche morfologiche e dimensionali (in altezza e planimetriche) del tessuto originario, pur senza modificare la dimensione e la forma degli isolati.

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione di tali edifici dovrà essere subordinata ad un progetto che porti ad una sostanziale mitigazione dell'impatto sul tessuto circostante. Sarà quindi consentita la demolizione dell'unità edilizia e la sua ricostruzione, purchè il nuovo edificio sia riportato ad altezze e caratteristiche compatibili con quelle degli edifici adiacenti e antistanti. In particolare:

- il fronte principale non potrà avere altezza superiore a quella prevalente nell'isolato;
- il volume ricostruito non potrà eccedere il 50% di quello preesistente.

Le unità edilizie così classificate vengono individuate come "opere incongrue" ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16 del 15.07.2002. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alle procedure previste dall'art. 18 della L.R. 20 del 24.03.2000, e la loro attuazione è soggetta a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

*1. CLASSE4 B unità edilizie incoerenti*

Gli interventi riguardano le unità edilizie incoerenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano, o aree risultanti da demolizioni, per le quali si prevedono interventi atti a ripristinare o a reinterpretare l'organizzazione morfologica storica del tessuto urbano.

Le unità di intervento assoggettate a ristrutturazione urbanistica tipo B sono comprese in ambiti sottoposti a piano urbanistico attuativo.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, o la nuova costruzione su aree già demolite dovranno essere conformi agli indirizzi fissati per ciascun ambito.

*Nuovi edifici realizzati in base a piano urbanistico attuativo PUA (Piano di Recupero attuati)*

Rientrano in questa categoria le unità edilizie già realizzate in conformità a PUA approvati in base al Piano del C.S. '82, oppure le unità edilizie da realizzare in conformità a PUA già approvati.

A queste unità edilizie si applicano, dal momento della loro realizzazione, le norme specifiche dei relativi PUA. In mancanza di tali norme, si applicano le disposizioni previste per gli interventi della classe 3C.

### **Art. 23 Interventi applicabili alle classi 1,2,3**

#### *unità edilizie fatiscenti e ruderi*

Gli interventi riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nelle precedenti categorie, e 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.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali comuni quali androni, corpi scale , portici;
  - il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

#### *elementi incongrui*

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede:

- b) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- la eliminazione dei corpi edili incongrui e la esecuzione delle opere esterne atte a sistemare le aree liberate a spazio scoperto, pubblico o privato.



### *Ripristino edilizio*

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine originaria.

Il tipo di intervento prevede:

a) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissati dall'art. 1 della legge n. 122 del 24.03.1989, e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 di superficie utile.

### **Art. 24 Prescrizioni comuni alle unità edilizie**

1 Le trasformazioni fisiche nelle unità edilizie soggette alle categorie normative 1, 2, 3, devono assicurare la conservazione degli elementi architettonici esterni e interni, con particolare riferimento ai seguenti elementi:

- a) *Coperture.* E' prescritta la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi e dei cornicioni esistenti; ove sia ammessa, ai sensi del precedente art. 6, dei precedenti articoli la sostituzione delle coperture con l'utilizzo di tecnologie non tradizionali, può essere proposto un nuovo cornicione, compatibilmente con la composizione della facciata, che peraltro ripeta uno dei tipi tradizionali. Le gronde devono essere a sezione tonda e realizzate in rame o in lamiera zincata verniciata. Nel caso di coibentazione, in adeguamento alla legislazione vigente in materia, è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura entro il limite massimo di cm 15, ferma restando la quota d'imposta dell'orditura secondaria del tetto; tale intervento non determina aumento del volume edilizio. In tal caso, in presenza di cornicione in laterizio, il progetto dovrà essere corredato da particolare architettonico del cornicione medesimo in scala 1:20.
- b) *Rivestimenti delle murature.* Va utilizzato di norma l'intonaco, essendo ammessa la soluzione "faccia a vista" solo per le murature originariamente realizzate con tali caratteristiche. Le tinteggiature devono essere realizzate a base di malta di calce con opportuno fissaggio.
- c) *Porte e finestre.* Tutte le aperture dovranno essere restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente. In caso di sostituzione dovranno essere utilizzati gli stessi elementi decorativi presenti nell'unità edilizia, utilizzando tecnologie di lavorazione proprie della tradizione locale.

Gli infissi, qualora siano irrecuperabili, potranno essere sostituiti utilizzando materiali tradizionali, anche se lavorati con tecnologie moderne. Sono vietati infissi metallici, in PVC o simili, e l' utilizzo di essenze esotiche. L'eventuale oscuramento esterno sarà preferibilmente realizzato con persiane del tipo "all'italiana", escludendo serrande, tende alla veneziana e avvolgibili di qualsiasi tipo.

- d) *Elementi architettonici e decorativi.* Gli elementi irrecuperabili, quali lesene, capitelli, soglie e bancali, mensole, cornici, zoccoli, decorazioni interne ed esterne, devono essere sostituiti con gli stessi materiali, lavorati con le tecnologie proprie della tradizione locale.
- e) *Elementi e strutture architettoniche e decorative in legno.* Gli elementi irrecuperabili, quali trabeazioni, pilastri, soffitti esterni e interni, devono essere sostituiti con gli stessi materiali, lavorati con le tecnologie proprie della tradizione locale.
- f) *Rivestimenti delle scale e pavimentazioni.* Saranno preferiti i materiali usati nella tradizione locale.
- g) *Colori esterni.* La scelta dei colori da usarsi nelle tinteggiature dei prospetti esterni dovrà essere concordata con gli uffici competenti, anche sulla base di campioni di tinta dati in loco, e deve essere di norma riferita:
  - a. al recupero, per quanto possibile, delle tracce della tinteggiatura originaria reperibile sui medesimi prospetti;
  - b. alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
  - c. alla valutazione globale di un tratto di strada sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia.

2 L'inserimento di nuovi impianti tecnologici e igienico sanitari deve essere coerente con le prescrizioni relative alle specifiche categorie normative, sottostando in particolare alle seguenti condizioni:

- a) *Ascensori e montacarichi.* La realizzazione di ascensori e montacarichi negli edifici esistenti non dovrà alterare il profilo altimetrico delle coperture.

Qualora l'intervento edilizio preveda l'abolizione o il ridimensionamento di una scala, purchè priva di caratteri di pregio tipologico, gli ascensori e i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scala reso libero.

Nel caso in cui le caratteristiche architettoniche, decorative e distributive dell'edificio non consentano l'ubicazione dell'ascensore nell'ambito del volume esistente, la sua localizzazione e realizzazione formerà oggetto di piano di recupero di iniziativa privata.

*b) Volumi tecnici esterni.* Sono costituiti dai volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'eccesso di quelle parti di impianti tecnologici che, per esigenze tecniche, non possono trovare posto nel volume edilizio esistente. Essi non comportano aumento delle volumetrie preesistenti, ma devono sottostare alle seguenti prescrizioni e condizioni:

- le canne fumarie, i comignoli e le canne di ventilazione dovranno essere conformi alle caratteristiche dell'unità edilizia, ripetendo forme e caratteristiche in uso nella tradizione locale;
- le antenne radio – televisive possono essere installate esclusivamente per realizzare sistemi centralizzati. Non è quindi ammessa più di una antenna per unità edilizia;
- i serbatoi idrici e gli impianti termoidraulici e di condizionamento devono di norma essere contenuti all'interno della copertura. In casi particolarmente complessi e motivati, saranno concordate soluzioni architettoniche che limitino l'impatto sui profili delle coperture;
- i vani tecnici di alloggiamento dei contatori e delle apparecchiature dei servizi quali acqua, gas, elettricità e telefono, dovranno essere inseriti preferibilmente nell'androne di ingresso dell'unità edilizia, nel caso di edifici costruiti a filo strada, o inseriti nel muro di recinzione negli altri casi. Qualora, per esigenze specifiche di ispezione da parte dell'ente gestore del servizio, il vano debba essere collocato all'esterno dell'unità edilizia, la soluzione dovrà essere presentata già in sede di progetto, con l'obiettivo di limitarne al massimo l'impatto sul disegno del prospetto.

3 Le modalità di intervento, dal punto di vista strutturale e distributivo, dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni, fatte salve le normative tecniche vigenti, relative agli interventi in zona sismica:

*a) Assetto delle strutture verticali.* Gli interventi volti a migliorare l'organizzazione del sistema resistente devono considerare l'assetto fondazionale dell'edificio nonché la reciproca coesione fra i singoli elementi strutturali.

Negli interventi della classe 1 e 2, nell'ambito dei setti murari e dei muri portanti degli edifici, sono consentite nuove aperture a condizione che, nell'intervallo fra due successive ammorsature, la muratura superstite risulti almeno pari alla somma delle aperture preesistenti e di progetto e che la spalla muraria contigua ad altra muratura portante, ad essa ortogonale, abbia dimensione di almeno 30 cm.

*b) Interventi sulle strutture orizzontali.* Le opere di consolidamento o sostituzione riferite a strutture orizzontali dovranno attuarsi nel rispetto delle tecniche costruttive proprie degli elementi strutturali oggetto di intervento.

In particolare sugli edifici soggetti in classe 1 e 2 vanno mantenuti gli orizzontamenti lignei esistenti e, qualora se ne renda motivatamente indispensabile la sostituzione, ne va ripresa l'originaria tecnologia e orditura.

*c) Rifacimento della scala.* Nelle unità edilizie soggette a classe 2 è consentito il rifacimento della scala a struttura lignea, senza caratteri di pregio architettonico e decorativo, quando sussistano situazioni di grave insufficienza statica non altrimenti sanabili.

Negli edifici in classe 2 B è consentito il rifacimento della scala, qualora non possieda caratteri di pregio costruttivo, architettonico o decorativo nel caso di:

- a) situazione di insufficienza strutturale non altrimenti sanabile;
- b) pendenza media delle rampe superiore al 75%.

Tali rifacimenti dovranno comunque comportare il mantenimento della ubicazione e della dimensione del vano scala originario, facendo uso di struttura portante in legno o in ferro; nel solo caso degli edifici soggetti a "restauro e risanamento conservativo B" in presenza di strutture controsoffittate prive di elementi decorativi, è ammessa la realizzazione di scala in calcestruzzo armato.

*d) Collegamenti interni*

Negli edifici in 2 A è consentita la realizzazione di nuovi collegamenti verticali interni alle unità immobiliari per rendere comunicanti gli alloggi posti all'ultimo piano con i sottotetti dotati dei requisiti previsti dalla normativa vigente a condizione che non vengano manomesse strutture di pregio costruttivo e formale, quali soffitti decorati o cassettonati, volte a crociera, a padiglione o a vela.

Negli edifici in classe 2B è consentita la realizzazione di collegamenti verticali interni

alle unità immobiliari, a condizione che non vengano manomesse strutture di pregio costruttivo e formale, quali soffitti decorati o cassettonati, volte a crociera, a padiglione o a vela.

Il tipo di intervento deve rispettare le operazioni edilizie previste dall'art. 36, comma A2, punto 1, della Legge Regionale n° 46/78 modificata, e quanto previsto all'art. 6 delle N. T. A della Variante specifica al PRG previgente.

La realizzazione di alloggi su più livelli non deve comportare il tamponamento delle porte d'accesso al vano scala.

E' consentito il collegamento orizzontale fra unità immobiliari poste in edifici attigui in classe 2B, salva la presenza di comprovate e rilevanti ragioni ostative di natura decorativa, costruttiva o architettonica (quali l'esistenza di un apprezzabile dislivello fra le quote di calpestio delle unità immobiliari interessate), nel rispetto delle disposizioni dettate dal sopracitato articolo 6.

Tale intervento non potrà, in ogni caso, coinvolgere più di due edifici, risultando inibita la possibilità di realizzare collegamenti con edifici terzi, anche in tempi successivi, salvo la predisposizione, a tal fine, di un piano di recupero di iniziativa privata.

*e) Soppalchi* La realizzazione di soppalchi è consentita in vani a copertura orizzontale o voltata aventi altezza media non inferiore a m. 4,50 o in sottotetti con altezza media non inferiore a m. 4,00; tale prescrizione si applica anche nel caso di conservazione solo parziale dell'ultimo solaio per la realizzazione di un doppio volume, quando ricorrano le condizioni di cui al presente capoverso.

Negli edifici in classe 2A la superficie dei soppalchi non dovrà superare un terzo di quella del vano soppalcato; nei restanti edifici tale estensione potrà raggiungere la metà del vano medesimo.

In ogni caso il soppalco dovrà iniziare dalla parete opposta a quella finestrata.

#### 4 Superamento delle barriere architettoniche

In ottemperanza al dettato della legge 9.1.1989 n. 13, tutti gli interventi, se riguardanti l'intera unità edilizia, dovranno prevedere accorgimenti tecnici atti ad assicurare idonea accessibilità alle parti comuni e alle singole unità immobiliari poste anche ai piani superiori.

Nel caso di edifici in classe 1, 2A, 2B, gli accorgimenti di cui sopra dovranno essere attuati senza alterare i caratteri architettonici o artistici degli immobili.

5 In tutte le unità edilizie sono ammessi interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili a funzioni residenziali integrative di quelle già esistenti, purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- per le unità edilizie in classe 2A e 2B non deve essere alterato l'andamento originario della copertura. Sono pertanto ammesse solo le aperture e le prese di luce e d'aria che non alterino i profili altimetrici della copertura, utilizzando lucernai sul piano di falda interna ed esterna, di dimensioni non superiori a 2 mq. ciascuno e che non interessino complessivamente più del 10% della superficie della falda interessata;
- per le unità edilizie in classe 2C e 3A, oltre agli interventi indicati al precedente comma, possono anche essere realizzati sulla copertura abbaini a doppia falda (del tipo "alla parigina") di dimensione non superiore a 2 mq. ciascuno e che non interessino complessivamente, assieme ai lucernai, più del 10% della superficie della falda interessata.;
- sono consentite funzioni residenziali nei sottotetti, subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni nel rispetto delle norme igienico – edilizie:
  - a) altezza minima, misurata fra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del tetto, a filo interno dei muri del vano sottotetto, di m. 1,50;
  - b) altezza media interna dei vani abitabili di progetto di categoria A1 e A2 : m. 2,40;
  - c) altezza media netta dei vani di progetto di categoria S, purché provvisti di impianto di aspirazione forzata se privi di lucernai: m. 2,20;
  - d) superficie finestrata dei vani di categoria A1 e A2: 1/8 della loro superficie utile; essa dovrà derivare dalla presenza di finestre di superficie non inferiore a 1/20 della superficie utile di ogni vano, integrata da prese di luce complanari al tetto così da conseguire il rapporto di 1/8;
  - e) Ai fini del calcolo della superficie finestrata, per le prese di luce complanari si considera una superficie teorica pari a 1,5 volte la superficie reale;
  - f) I nuovi vani ad uso residenziale ricavati nel sottotetto devono essere di norma integrativi di unità immobiliari, non si esclude la formazione di unità immobiliari autonome nel caso in cui l'intervento non comporti la realizzazione di nuovi vani scala o il prolungamento di quelli esistenti. Sono fatti salvi i casi di residenze

speciali tipo hotel – residence, o residenze collettive (studentati, comunità e simili).

#### **Art. 25 Disciplina degli spazi aperti.**

1. All'interno della zona territoriale omogenea A del centro storico, gli spazi rimasti liberi perchè destinati, per tradizione, ad usi urbani e/o collettivi, quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici, pubblici e privati, nonchè quelli di pertinenza delle unità edilizie in genere, dovranno essere conservati e valorizzati.

Il Piano degli spazi aperti, costituito dagli elaborati contrassegnati dalla lettera D della Disciplina Particolareggiata del Centro Storico previgente, definisce le linee guida e le direttive per l'intervento pubblico sugli spazi aperti pubblici, di uso pubblico e su quelli privati specificamente individuati.

La disciplina particolareggiata classifica gli spazi aperti nelle seguenti categorie:

##### *Verde pubblico demaniale*

Riguarda in particolare le aree degli argini, che assieme ad aree interne destinate a verde pubblico costituisce il parco degli argini, come più ampiamente indicato nel Piano degli spazi aperti.

##### *Verde pubblico*

Riguarda tutte le aree a destinazione pubblica, comprese nel Piano dei Servizi di cui al successivo articolo 26, comma 3, già esistenti o preordinate all'acquisizione.

##### *Verde di pertinenza delle attrezzature pubbliche e private.*

Riguarda le aree libere, sistemate a verde o a corte pavimentata, funzionali alle attrezzature di cui costituiscono pertinenza.

##### *Verde privato*

Riguarda le aree private di pertinenza, prevalentemente utilizzate a parco o a giardino alberato, per le quali è prescritta la conservazione. Dovranno in particolare essere conservati: il carattere ambientale degli spazi, l'eventuale impianto architettonico del parco se frutto di specifico disegno, la dotazione arborea o di arredo verde, e la integrazione con l'unità edilizia di cui costituiscono pertinenza.

Più in generale la conservazione e il recupero degli spazi aperti di tutte le unità edilizie, anche se non specificamente individuate dalla disciplina particolareggiata, dovrà osservare i seguenti indirizzi:

a) *spazi privati pavimentati*: sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano parte integrante dell'organizzazione del manufatto edilizio. Per essi è prescritta la conservazione sia funzionale che dimensionale, con vincolo di recupero delle eventuali porzioni occupate da costruzioni e soprastrutture di epoca recente.

È inoltre prescritto il mantenimento e il ripristino della pavimentazione originaria in materiali tradizionali, mattonato, acciottolato, litoidi, laterizi, o comunque coerenti con l'epoca del manufatto.

Per le case a corte, tale vincolo è esteso alle pavimentazioni dell'androne e del portico.

È sempre vietata la messa in opera di manti di conglomerato cementizio o bituminoso.

b) *spazi privati ad orto o giardino*: individuano tutti gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio.

È costituito vincolo di mantenimento degli spazi ad orto o giardino alberato.

L'abbattimento di alberature esistenti non potrà avvenire senza la preventiva autorizzazione comunale, previo parere espresso dagli uffici competenti.

Al loro interno sono ammessi solo interventi di restauro conservativo dei manufatti esistenti (muri di cinta, portali di accesso, cancellate, inferriate, elementi di arredo, viali e stradelli) nonché il mantenimento o l'eventuale ripristino (con specie arboree autoctone) delle alberature presenti.

c) *aree a verde attrezzato di uso comune o condominiale*.

Al loro interno, anche in sede di progettazione svolta su singole unità edilizie, si deve procedere, alla demolizione delle superfetazioni, predisponendo la sistemazione organica dell'area a parco, orto o giardino.

d) *aree a verde pubblico attrezzato*: sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi aperti, attrezzature di gioco per ragazzi. E' altresì consentita, nei parchi di Piazza Martiri Patrioti, S. Ferdinando e via Trento, sulla base di un progetto predisposto o concordato con i competenti uffici comunali, la realizzazione o la ristrutturazione di chioschi ad uso bar o gelateria, mediante la messa in opera di strutture amovibili.

Insegne e cartelloni pubblicitari



Nell' ambito della zona A l'installazione di insegne e di cartelloni pubblicitari dovrà seguire le prescrizioni degli uffici competenti per armonizzarsi con il carattere dei luoghi ed è sempre assoggettata a permesso di costruire”.

#### **Art. 26 - Prescrizioni generali**

1 I mutamenti degli usi in atto delle unità edilizie e degli spazi scoperti sono ammessi solo se rivolti ad attivare usi compatibili con quelli prescritti nei successivi articoli del presente capo, e se comportano trasformazioni fisiche coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni del precedente capo 1.

2 Nelle unità edilizie aventi un uso in atto che non rientra fra quelli prescritti, in attesa degli interventi di trasformazione degli usi, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività purchè non rendano l'unità edilizia interessata inadatta all'utilizzazione prescritta.

3 Nella *Tav. C8 Piano dei servizi e delle destinazioni d'uso*, sono indicate tutte le attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico, con gli usi previsti, indicati con apposita simbologia, e le relative aree di pertinenza. La stessa *tav. 9* individua le aree libere destinate a verde pubblico e a parcheggio. Il Piano dei servizi della zona A costituisce variante grafica al Piano dei servizi del Comune di Guastalla, approvato dalla Giunta della Regione Emilia Romagna con delibera n. 698 del 18.05.1999, mentre è confermata la relativa normativa tecnica di attuazione.

4 Nella stessa *Tav. C8* sono individuate le unità edilizie comprese nella “zona commerciale e direzionale”.

5 Sono comunque esclusi all'interno della zona A Centro Storico i centri di vendita all'ingrosso, depositi e magazzini, stazioni di rifornimento carburanti e le officine di riparazione autoveicoli, salvo quelle già esistenti alla data di approvazione della presente variante.

## CAPO 2.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

**Art. 27 – Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi**

1. Entro gli ambiti urbani consolidati – classificati dal PSC con sigla AC il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC, che definisce la perimetrazione e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

2. Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti sub-ambiti:

AC.1 – ambiti consolidati saturi

AC.2 – ambiti consolidati saturi a prevalenza di verde privato

AC.3 – ambiti da convenzionare (lotti liberi).

AC.4 - Ambiti consolidati in territorio rurale

3. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U 1 *Residenza*

U 2 *Residenza collettiva*

U 4 *Studi professionali e uffici in genere*

U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*

U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U 11 *Pubblici esercizi*

U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

U 13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

U 15 *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti (con l'esclusione degli ambiti AC4)*

U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 20 *Attività di parcheggio*

U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U 41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

U 47 *Mobilità veicolare*

U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale (con l'esclusione degli ambiti AC4)*

U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

U 51 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

4. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie

ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- U 3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico. (con l'esclusione degli ambiti AC4)*
- U 6 *Medie strutture di vendita al dettaglio (con l'esclusione degli ambiti AC4)*
  - U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*
  - U 6.1n *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*
  - U 6.2a. *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
  - U 6.2n *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 7a. *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 7n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano (con l'esclusione degli ambiti AC4)*
- U 19 *Attività sanitarie e assistenziali*
- U 25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale (con l'esclusione degli ambiti AC4)*
- U 26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*
- U 31.d *Magazzinaggio e deposito coperto (con l'esclusione degli ambiti AC4)*
- U 40 *Attività ricettive alberghiere (con l'esclusione degli ambiti AC4)*

#### **5. Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

In tutti i sub-ambiti, nel rispetto degli indici edilizi massimi in ciascuno, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con e senza vincolo, Cambio d'Uso (con e senza opere), Demolizione e Ricostruzione, Demolizione, alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate, nelle aree e negli edifici interessati, le norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme del PSC e le prescrizioni di cui al Capo 3.B (Dotazioni ecologiche) del presente Regolamento;
- che siano garantite le dotazioni territoriali prescritte al capo 3.A e il contributo di costruzione di cui al titolo 6 del presente Regolamento.

#### **6. Norme generali**

*Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui al comma 5, ad eccezione della demolizione, sono prescritti:*

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del RUE e del POC relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc)
- l'adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 4 (Norme per la qualità degli interventi edilizi)
- SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del RUE
- Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le

dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal RUE.

**7. Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero**

- Rispetto delle norme di cui al comma 6 precedente
- Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 40% della SF al lordo della superficie coperta; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di ampliamento: vincolo di dotazione di un minimo di superficie permeabile pari al 30% della SF al lordo della superficie coperta (misura sull'intero lotto, compresa la parte già edificata); per la parte ampliata, rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 35% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;

**8. Parametri urbanistico-edilizi**

**Sub-ambiti AC1** (Ambiti consolidati saturi)

$U_f = U_{fe}$  (anche in caso di demolizione e successiva nuova edificazione)

$Q \leq Q_e$

$H \leq H_e$

I sub-ambiti AC.1 sono considerati saturi. Tuttavia nel caso in cui la SC esistente non abbia saturato la capacità edificatoria definita dal PRG precedente, è ammesso un incremento pari alla potenzialità edificatoria residua calcolata in base al precedente PRG ( $DF$  = indice di densità fondiaria: 1,5 Mc/Mq.,  $RC$  = rapporto massimo di copertura : 35% ovvero quello esistente se già superiore,  $H_{max}$  = altezza massima : ml 12 ovvero quella esistente se già superiore,  $VI$  = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$  in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, ovvero quello esistente per gli interventi di recupero) tenendo conto che  $DF = VU/SF$  e che  $VU$  volume utile è la somma dei prodotti delle relative superfici utili  $SU$  dei vari piani moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza di piano, nel rispetto delle tutele e degli altri parametri edilizi ed urbanistici del presente RUE. .

I lotti liberi residui (non asserviti ad edifici già realizzati in base all'indice del precedente PRG) di dimensione pari ad almeno 500 mq., fatto salvo il rispetto delle altre condizioni fissate dal RUE (dotazioni, distanze, ecc.), possono utilizzare un indice  $U_f = 0,50$  mq./mq.

**Sub-ambiti AC.2** (Porzioni di tessuti destinati a verde privato e ad altri spazi pertinenziali degli edifici circostanti)

$U_f = U_{fe}$

$H \leq 9,80$  m oppure  $a \leq H_e$  se superiore

E' ammessa l'installazione di elementi di arredo e di manufatti accessori (art.1.b punto 4 dell'Allegato 1 "Definizioni" alle presenti Norme).

9. Le costruzioni temporanee con durata superiore a sei mesi realizzate per i pubblici esercizi sono soggette a permesso di costruire, a condizione che il richiedente si obblighi con atto unilaterale a demolire la costruzione ed eseguire le sistemazioni eventualmente necessarie entro il termine fissato, prestando allo scopo congrue garanzie finanziarie. Tali costruzioni non rientrano nel computo della SC di cui al comma 8 del presente articolo.

10. Gli edifici esistenti AC possono realizzare incrementi della SC esistente fino ad un massimo del 20% della quota di superficie complessiva esistente, anche qualora abbiano esaurito, nei termini prescritti dal previgente PRG; la propria capacità edificatoria. L'intervento unum tantum è soggetto a permesso di costruire e deve rispettare tutti i parametri urbanistico edilizi del presente RUE. E' ammesso anche l'intervento di demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di un fabbricato del tutto diverso per tipologia e materiali e collocato in posizione differente a parità di volume preesistente, nel rispetto delle tutele, dei parametri edilizi ed urbanistici del presente RUE.

**Sub-ambiti AC.3** (Ambiti consolidati prevalentemente liberi interclusi tra urbanizzazioni esistenti)

$U_f = 0,4$  mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq 30\%$

$H \leq 9,80$  m.

Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a convenzionamento con l'amministrazione comunale attraverso atti unilaterali di obbligo..

**Sub-ambiti AC.4** (Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale in territorio rurale)

$U_f = 0,30$  mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq 30\%$

$H \leq 9,00$  m.

Gli interventi di nuova edificazione e quelli di ristrutturazione con quota significativa di demolizione e ricostruzione sono soggetti alle verifiche tecniche e alle procedure di cui all'art.89 d – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

#### 11. **Norme specifiche con applicazione in sede di POC**

Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento

dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente comma) fino ad un massimo di  $U_f = U_{fe}$ , alle seguenti condizioni:

- applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti
- intervento edilizio coordinato (con o senza obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima tre lotti contigui), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.)
- previsione nel progetto edilizio del rispetto di almeno tre requisiti volontari di cui all'allegato 3 del RUE.

**Art. 28 - Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Negli ambiti AR.1 la normativa del POC perimetra i sub-ambiti e disciplina gli interventi ammessi senza obbligo di piano attuativo e quelli che richiedono l'approvazione di piano attuativo.

2. Nelle aree comprese negli ambiti AR, da attuare previo inserimento nel POC, prima dell'approvazione del PUA o dell'Intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi, senza cambio d'uso rispetto agli usi in essere all'atto dell'adozione del PSC:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione.

3. Nelle stesse aree di cui ai commi precedenti i frazionamenti sono ammessi a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderne più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC.

A tal fine gli interventi di frazionamento, anche nel caso in cui non richiedano titolo abilitativo, sono soggetti entro gli ambiti AR ad espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in quanto possono costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

**Art. 29 – Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

2. Nelle aree comprese negli ambiti AN.1 inserite nel POC, prima dell'approvazione del PUA,

e nelle aree comprese negli ambiti AN.1 in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione) e interventi di demolizione.

3 Nelle stesse aree di cui al comma 2, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Sono ammessi frazionamenti a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del 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 realizzate completamente le opere di urbanizzazione nei termini temporali previsti per il soggetto attuatore, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione).

5 In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, e negli interventi di nuova edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre livelli abitabili di progetto.

### **Art. 30 - Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (AN.2): interventi ammessi prima dell'approvazione e dopo la scadenza del Piano Urbanistico Attuativo**

1 Entro gli ambiti AN.2 fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione sono possibili gli interventi di cui al terzo comma dell'art. 22 che precede.

2 Modifiche al PUA che non comportino varianti alle norme del PUA adottato o pubblicato e agli schemi di convenzioni allegati tali da non implicare incremento del carico urbanistico sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione in essere.

3. Negli ambiti AN.2 (ambiti per i nuovi insediamenti coincidenti con PUA il cui iter di approvazione è in corso all'epoca dell'adozione del PSC), fino all'approvazione del PUA sono possibili soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio d'uso.

Durante la vigenza del PUA si applica la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionali previsti, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammesse, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal PUA.

4. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, e fatte salve ulteriori specificazioni eventualmente definite dal PSC per ambiti specifici, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, a parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
- demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

**Art. 30 bis - Ambiti per i nuovi insediamenti per dotazioni territoriali e servizi (AN.3):**

1. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, e fatte salve ulteriori specificazioni eventualmente definite dal PSC per ambiti specifici, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, a parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
- demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

**AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (APC)**

**Art. 31 - Articolazione**

- 1 Gli ambiti di rilievo comunale APC si articolano in due sub-ambiti:
  - APC.i – con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione
  - APC.t – con prevalenza di attività terziario-direzionali.
  - APC.c – con prevalenza di attività commerciali
  - APC.N1 – in corso di attuazione
  - APC.N2 – a completamento del Polo di San Giacomo



**Art. 32 - Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive–APC**

## 1. Interventi ammessi in generale

In tutti gli ambiti APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Sono ammessi inoltre gli interventi di Cambio d'Uso con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito.

Gli altri interventi previsti dal PSC sono subordinati ad inserimento nel POC e ad approvazione di strumento attuativo.

**Art. 33 - Ambiti produttivi APC N in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi**

1 Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

2 Nelle parti di territorio APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrate nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita dal RUE ai commi precedenti del presente articolo, rispettivamente per le parti insediate e consolidate e per le parti parzialmente insediate da completare.

**Art. 34 - Norme comuni a tutti gli APC - ambiti per attività produttive di livello comunale**

1 Nelle parti di territorio APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrate nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita dal RUE ai commi precedenti del presente articolo, rispettivamente per le parti insediate e consolidate e per le parti parzialmente insediate da completare.

**Art. 35 - APC.i - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione (consolidati, saturi)**

- 1 Gli ambiti APC.i sono parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto.

**2 USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI**

Negli ambiti APC.i (s) sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31 Attività per la logistica delle merci
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 44 Impianti per l'ambiente
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

**3 USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 30% DELLA SC**

Gli usi non previsti in APC.i ma ammessi negli ambiti APC.t sono considerati usi associati e quindi ammessi fino ad una misura massima pari al 30% della SC totale da realizzare nell'ambito dell'intervento.

Limite al 30% di SC: U3 - U4 - U 5 - U 6 - U 6.1a -U 6.1n - U 6.2a - U 6.2n - U 11 - U 12 - U 13 - U14 - U20 - U31.a - U40

Limite al 9% di SC: U21 - U31.c.

**4 USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 25% DELLA SC**

L'uso U31.e (Magazzinaggio e deposito a cielo aperto) è ammesso entro il limite massimo del 25% della superficie libera da costruzioni. Ogni intervento edilizio che comporti incremento della SC è subordinato alla verifica del rispetto di tale limite, e all'obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'Amministrazione comunale in attuazione del presente RUE.

Le aree destinate all'uso U31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

#### 5 USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 20% DELLA SC

E' ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20% della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq per uso esclusivo a servizio dell'azienda. L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

#### 6 Ulteriori usi ammessi in casi particolari

Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

7 Nelle parti degli ambiti APC insediate e consolidate (sature), cartograficamente individuate dal RUE, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

#### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

8 Negli ambiti consolidati APC.(i) i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,55 \text{ mq./mq.}$ , incrementabile fino a  $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$  previa verifica, in sede di rilascio del titolo abilitativo, delle effettive modalità di organizzazione della logistica delle merci e delle eventuale interferenze con tessuti residenziali o misti limitrofi;
- $Q \leq Q_e$ , salvo casi di dimostrata impossibilità di incremento della SC a parità di Superficie coperta, limitando comunque all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
- $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento;
- $H \text{ max} = 12,0 \text{ m.}$ , incrementabili fino a 15,0 m. per volumi tecnici.
- Non è ammesso in generale l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente all'epoca di adozione del PSC.

#### **Art. 36 - Norme comuni a tutti gli APC.(t) - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali**

1 Gli ambiti APC.(t), totalmente o parzialmente edificati, si distinguono in :

- APC.t: parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;

## 2 USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI

Negli ambiti APC.t sono previsti i seguenti tipi d'uso:

- U3 Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- U4 Studi professionali e uffici in genere
- U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U14 Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U20 Attività di parcheggio
- U31.a Attività per la logistica delle merci: Direzionalità logistica
- U40 Attività ricettive alberghiere
- U49 Parcheggi pubblici in sede propria.

## 3 USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 30% DELLA SC

Sono ammessi come usi associati, in misura non superiore al 30% del totale della SC, entro il lotto dell'intervento edilizio o rispetto al totale della SC prevista nel PUA, i seguenti ulteriori usi:

- U5 Esercizi commerciali di vicinato
- U6.1n Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U11 Pubblici esercizi
- U13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U31.c Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto

Anche gli altri usi ammessi negli ambiti APC.c sono considerati usi associati e quindi ammessi fino ad una misura massima pari al 30% della SC totale da realizzare nell'ambito dell'intervento.

## 4 USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 20% DELLA SC

E' ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20% della SC edificata e comunque non superiore a 300 mq.a servizio diretto dell'attività L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

## 5 ULTERIORI USI AMMESSI IN CASI PARTICOLARI

Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

6 Nelle parti consolidate APC.(t) i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq.}$ , oppure  $U_{f\text{max}} = U_{fe}$
- $Q_{\text{max}} = Q_e$ , salvo casi di dimostrata impossibilità di incremento della SC a parità di Superficie coperta, limitando comunque all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
- -  $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento;
- $H \text{ max} = 12,0 \text{ m.}$ , incrementabili fino a 15,0 m. per volumi tecnici.
- Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente all'epoca di adozione del PSC.

7 Negli ambiti APC.t gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi o di trasformazione di parti insediate si attuano attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

8 Nelle parti di territorio da completare, a prevalente destinazione terziario-direzionale degli ambiti APC.(t). gli interventi di completamento si attuano attraverso intervento diretto, con i parametri massimi di

- $U_f \text{ max} = 0,50 \text{ mq./mq.}$
- $Q_{\text{max}} = 40\%$  della SF;
- $H \text{ max} = 18,00 \text{ m.}$
- superficie permeabile  $> 35\%$  di SF

**Art. 36 bis - APC.c - Ambiti specializzati per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività commerciali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati) - Norme specifiche**

**CARATTERISTICHE E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1 Nelle parti degli ambiti APC.c insediate e consolidate, cartograficamente individuate dal RUE, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

2 Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

3. USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI

Negli ambiti APC.c sono previsti i seguenti tipi d'uso:

U3 Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

- U4 Studi professionali e uffici in genere
- U9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U14 Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U20 Attività di parcheggio
- U31.a Attività per la logistica delle merci: Direzionalità logistica.

#### 4. USI AMMESSI CON LIMITE AL 30% DELLA SC

Sono considerati usi associati e quindi ammessi in misura non superiore al 30% del totale della SC, entro il lotto dell'intervento edilizio o rispetto al totale della SC prevista nel PUA, i seguenti ulteriori usi:

- U5 Esercizi commerciali di vicinato
- U6.1n Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U11 Pubblici esercizi
- U13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U31.c Attività per la logistica delle merci: Magazzinaggio e deposito coperto
- U40 Attività ricettive alberghiere
- U49 Parcheggi pubblici in sede propria.

#### 5. USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 20% DELLA SC

E' ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20% della SC edificata e comunque non superiore a 300 mq.a servizio diretto dell'attività L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

#### 6. ULTERIORI USI AMMESSI IN CASI PARTICOLARI

Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

#### **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

7 Nelle parti degli ambiti APC.c insediate e consolidate i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,50 \text{ mq./mq.}$ ;
- $Q \leq Q_e$ ; possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000

mq., finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;

- $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento
- $H_{max} = 15,0$  m.
- Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente all'epoca di adozione del PSC

8 Nelle parti APC.c (e) parzialmente insediate da completare i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f_{max} = 0,50$  mq./mq.
- $Q \leq 50\%$  della SF;
- $H_{max} = 15,00$  m.

## CAPO 2.C – TERRITORIO RURALE

### *2.c.1 – Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche*

#### **Art. 37 - Articolazione, definizioni**

##### **1. Articolazione del territorio rurale**

Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti sub-ambiti:

- AVA Aree di valore naturale e ambientale
- ARP Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- APA Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- AAP Ambiti agricoli periurbani

2. **Unità fondiaria agricola** - Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio o la presentazione dei titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in

proprietà la richiesta di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

3 L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

4 L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi per interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da P.I.A., da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

### **Art. 38 Usi connessi alle attività agricole**

1 La possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intende utilizzabile una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U32, U33, U34, , U37 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

2 Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del PSC è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio/efficacia del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio/efficacia di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3 Nei nuovi interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, il rilascio del permesso di costruire o l'efficacia della D.I.A. sono subordinati alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione,



nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già autorizzati.

4 L'asservimento dell'edificio o degli edifici di nuova realizzazione e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale d'obbligo corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5 Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione dell'ultima Variante Generale al PRG previgente al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di approvazione dell'ultima Variante Generale al PRG previgente in termini di terreni ed edifici;
  - b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, e relativi terreni asserviti;
  - c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.
6. Ai fini di non limitare gli usi nelle proprietà limitrofe e formare ampie zone ombreggiate le coltivazioni a pioppeto dovranno essere realizzate ad una distanza minima di 12 metri dai confini di proprietà.

#### **Art. 39 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)**

1 Nel territorio rurale non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, al di fuori dei seguenti:

- edilizia abitativa esistente;
- recupero edilizio e cambio d'uso a fini abitativi di edifici esistenti, secondo le modalità previste dell'allegato "Definizioni" del presente Regolamento;
- interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo, limitatamente agli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola APA e agli ambiti ARP, secondo le modalità disciplinate al comma successivo.

2 Negli ambiti APA la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale di imprenditore agricolo a titolo principale (uso U 32) è ammessa:

- qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente;
- qualora l'intervento rientri in un programma di sviluppo dell'azienda agricola, finalizzato a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda, con trasformazione e ammodernamento delle sedi operative, comprese quelle abitative;

Il PIA è richiesto quando l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente.

3 Negli ambiti ARP le stesse condizioni di cui al comma 2 che precede sono documentate attraverso il PIA, qualora l'intervento non consista nel recupero e riuso di un edificio preesistente.

4 Le aree già computate per interventi edilizi ad uso abitativo autorizzati precedentemente all'adozione del presente RUE devono essere escluse dal conteggio relativo ai requisiti minimi di Sfa e alle ulteriori potenzialità edificatorie.

#### **5 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

- SFa - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nella tav.3 del PSC): 50.000 mq. negli APA – 80.000 mq. negli AVP; tali quantità si possono ridurre fino ad un minimo del 50% dei rispettivi valori per le aziende ad ordinamento intensivo, documentato attraverso PIA;
- Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: 150 mq. di S.C., aumentabili per dimensioni superiori a 20 ha di 10 mq. per ha. di superficie fondiaria agricola, fino ad un massimo di 500 mq.di S.C., comunque concentrati in un unico edificio, suddivisibile in non più di tre abitazioni ad uso collegato con l'attività agricola.
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Altezza massima di ciascun fronte: m. 8,00
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00.

6 L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza agricola comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, trascritto nei termini indicati al comma 4 dell'art.38 del presente Regolamento, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

7 L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui al capo 2C.2, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i limiti a nuove edificazioni indicati al comma 4 dell'art. 39 del presente Regolamento, anche nel caso in cui tali edifici siano classificati dal RUE come

elementi del sistema insediativo storico (ambiti IS ed ES).

#### **Art. 40 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)**

##### **1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO**

Intervento edilizio diretto, salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il PIA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista.

##### **2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

- SFa min. = 5 ha; rispettivamente 3 ha (APA) e 5 ha (ARP) per le aziende formate con appoderamento precedente la data di adozione del presente PSC.
- SC massima = 100 mq per il primo ha, più 55 mq/ha. per gli altri ettari;
- SC massima del singolo edificio = 800 mq;
- H massima dell'edificio = 9,0 m.

##### **3 Tramite *PIA* è possibile:**

- derogare dai limiti minimi di intervento fino ad un massimo del 25%;
- superare il parametro di SC del singolo edificio fino ad un massimo del 25%;
- superare la SC massima.

##### **4 DISTANZE:**

Distanza minima dei fabbricati dai limiti di zona agricola: 10 m.

#### **Art. 41 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)**

##### **1 TIPI DI ALLEVAMENTI ammessi**

Sono ammessi tutti gli allevamenti. Il presente articolo non riguarda le attività incluse nell'uso U33 (*Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda*);

Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti negli ambiti agricoli periurbani AAP.

2 Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria agricola.

##### **3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il P.I.A.

qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 4 e 5 seguenti.

Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali (piano di spandimento zootecnico).

#### 4 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER ALLEVAMENTI BOVINI:

- SAU minima dell'unità agricola: 20 ha;
- SC massima = 2000 mq;
- SC unitaria massima = 100 mq/ha. per gli ha dal 1° al 5° e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
- H massima = 7,5 m

#### 5 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER ALTRI ALLEVAMENTI (*equini, ovini, ecc*):

- SAU minima dell'unità agricola: 10 ha;
- SC massima = 1000 mq
- SC unitaria = 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
- H massima = 7,5 m

#### 6 Tramite **PIA** è possibile:

- derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 5 ha nel caso degli allevamenti bovini, e sino ad un minimo di 3 ha nel caso degli altri allevamenti;
- superare il parametro di SC unitaria del 20%;
- superare la SC massima e la SC unitaria massima, con il limite del 100% di incremento massimo rispetto alla SC esistente.

#### 7 DISTANZE:

Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;

Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;

Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL.

#### 8 IMPIANTI ZOOTECCNICI INTENSIVI ESISTENTI

Negli impianti zootecnici intensivi esistenti, sono ammessi interventi edilizi in deroga alle precedenti norme e come specificato di seguito, se finalizzati all'adeguamento degli impianti alle

norme di miglioramento e contenimento dell'impatto ambientale, certificato da apposite relazioni degli Enti e delle Autorità competenti come AUSL veterinaria o similia da attuarsi per intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o da specifica convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e degli impianti di stoccaggio e di depurazione dei liquami richiesti dai competenti uffici dell'A.U.S.L.

UF = indice di utilizzazione fondiaria massimo: indice fondiario esistente + 50% "una tantum";

RC = rapporto massimo di copertura: superficie coperta esistente + 50%, se finalizzato all'adeguamento degli impianti alle norme di miglioramento e contenimento dell'impatto ambientale, certificato da apposite relazioni degli Enti e delle Autorità competenti come AUSL veterinaria o similari.

#### **Art. 42 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35)**

1 In relazione all'uso U35 sono previsti in via ordinaria esclusivamente interventi di recupero sugli immobili esistenti, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 43 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)**

##### **1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

- intervento edilizio diretto.

##### **2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

SAU minima dell'unità agricola: 1,0 ha;

SC massima = 1.000 mq

##### **3 Tramite *PIA* è possibile:**

- superare la SC massima fino ad un massimo di 0,20 SFa.

#### **Art. 44 - Interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38)**

1 Per l'uso U38 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti (ai sensi del Capo 3.C). Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2 I **soggetti richiedenti** devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'UMA.

## 2C.2 – INTERVENTI IN GENERALE (CONNESSI E NON ALL'ATTIVITA' AGRICOLA)

**Art. 45 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n.20/2000 e dell'art. 53 delle Norme di PSC, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, con le modalità di seguito riportate:

2. **INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO:** in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli ai sensi del precedente art. 11 sono ammessi gli interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione.

3 **INTERVENTI DI CAMBIO D'USO (CD):** è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio:

A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi	Usi ammessi: U 1, 2, 4, 11, 12, 16, 21, 22, 32, 37, 39, 40, 41. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sac); solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (Pr) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 70 tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	Usi ammessi: U 32, 33, 34, 37, 38, 39 E ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A. E' ammesso l'uso U 1 previa approvazione di Intervento Unitario Convenzionato, nei termini previsti al comma 5 del presente articolo
C	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici produttivi: capannoni artigianali,	Usi ammessi:

	opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U 13, 27, , 30, 33, 35, 36, 37, 38, 39. In generale è ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso. Modalità diverse di riuso possono essere definite attraverso Intervento Unitario Convenzionato (comma 3 seguente)
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso)	Usi ammessi: U 4, 5, 11, 12, 16, 17, 21, 22, 40, 41 E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
F	Edifici religiosi	Usi ammessi: U 16, 22
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	Usi ammessi: U 10
H	Serre	Usi ammessi: U 36

2 Ai sensi articolo 53 c.6 del PSC è in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di tre unità abitative.

3 Gli edifici di cui alle lett. B e D della tabella che precede possono essere destinati a residenza, entro i limiti dimensionali del comma 2 che precede, soltanto previa approvazione da parte della Giunta Comunale di un progetto di Intervento Unitario Convenzionato, basato sulle seguenti valutazioni tecniche:

- documentazione del Quadro Conoscitivo del PSC e degli elementi conoscitivi ulteriori forniti dalla proprietà
- caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio
- relazioni ambientali e paesaggistiche con il contesto
- condizioni di accessibilità
- condizioni e capacità delle reti tecnologiche.

Il riconoscimento dell'idoneità della trasformazione d'uso comporta la sottoscrizione di una convenzione in cui il proprietario si impegna, ai sensi dell'art.A-21 c.5 della L.R.20/2000, alla realizzazione delle opere infrastrutturali e dei servizi necessari, ovvero di opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

Nel caso in cui le valutazioni di cui sopra comportino la definizione di edificio incongruo, non recuperabile né a fini abitativi né per altri usi, si può attivare la procedura di demolizione e parziale ricostruzione (con o senza trasferimento dei diritti edificatori) di cui al successivo comma 8.

4 Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola

ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

5 Il cambio d'uso da uso U 32 (abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'art. 32, comma terzo della L.R.31/2002, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.

6 L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- nei casi classificati con lettera A nella tabella del comma c. 1 (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nei casi classificati con lettere B, C, D nella tabella di cui al comma c. 1 (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all'art. 38 comma 4. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

#### **7. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO (AM)**

Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, e per quelle in cui è ammesso il riuso abitativo ai sensi del comma 1.3 che precede, entrambe aventi una SC inferiore a mq 150, sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima, con mantenimento dell'uso abitativo.

8. Per le attività produttive situate in edifici appartenenti al territorio rurale ma non connessi all'agricoltura e già classificati produttivi nel PRG previgente e individuate nella tavola 1 del RUE con apposito simbolo grafico è ammesso un ampliamento una tantum pari al 20 % della SC esistente e comunque non superiore a 250 mq di SC.

9. Gli interventi di recupero e di ampliamento di cui ai commi precedenti sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.

#### **10. REQUISITI SOGGETTIVI**



I titoli abilitativi edilizi per interventi di Ristrutturazione edilizia e Ampliamento, se riguardano edifici con uso in essere U32, sono rilasciate ad imprenditori agricoli a titolo principale per uso U32, oppure sono rilasciate per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi precedenti del presente articolo.

In tutti gli altri casi il titolo abilitativo è rilasciato a qualunque soggetto avente titolo.

#### **11. ATTIVITÀ AGRITURISTICHE**

L'uso U37 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti.

#### **12. CRITERI MORFOLOGICI E SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA**

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi di Ristrutturazione edilizia, Cambio d'Uso, Ampliamento) si applicano le norme del Capo 2.B riguardo all'obbligo di piantare essenze arboree nelle aree di pertinenza e le norme di cui ai Capi 3A e 3B

13. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n.20/2000 e dell'art. 53 delle Norme del PSC, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli di cui è dimostrata la cessazione dell'uso alla data di adozione del presente RUE, alle seguenti condizioni:

- che gli edifici vengano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione in un ambito individuato dal POC;
- che entro lo stesso ambito territoriale definito previsto dal POC sia individuata e messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale l'area al fine di trasferire la capacità edificatoria degli edifici da demolire nel rapporto di 1 mq. di SC per 4 mq. di superficie coperta degli edifici da demolire.
- Nel caso di edifici incongrui localizzati in ambiti agricoli di pregio paesaggistico e ambientale (ARP – AVA) il POC può definire, sulla base di finalità di tutela e qualificazione interesse generale, modalità diverse di intervento convenzionato comprensive della ricostruzione in loco.

#### **14. EDIFICI TOTALMENTE O PARZIALMENTE DIROCCATI O DEMOLITI**

Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

- che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo seguente.
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 3.D (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di

adozione delle presenti norme.

**15. EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE**

Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo edilizio in corso di validità è ammesso il rilascio di nuovi permessi di costruire per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla concessione già rilasciata.

**16 MODALITÀ DI ATTUAZIONE** per gli interventi di cui ai commi 1-14 che precedono: intervento edilizio diretto.

Per gli edifici esistenti appositamente individuati dalla cartografia del RUE, che ricadono entro gli ambiti territoriali dei "Progetti speciali" di cui all'art.66 delle Norme del PSC, la potenzialità edificatoria di cui sopra è assegnata dal POC, che definisce le modalità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per garantire la qualità degli interventi e il perseguimento di specifici benefici pubblici (cessione di aree, sistemazione di aree e percorsi, ecc.).

Tale convenzionamento dovrà avvenire nell'ambito degli obiettivi e delle finalità pubbliche degli interventi da attuare ai sensi dell'art. 66 delle Norme del PSC (Progetti Speciali), definendo le quote di realizzazione spettanti ai soggetti pubblici e privati interessati. La SC a funzione pubblica non può essere inferiore al 50% della SC complessiva calcolata ai sensi dei precedenti commi. La SF corrispondente a tale SC deve essere ceduta al Comune.

**Art. 46 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati**

1. **Interventi edilizi:** per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che sono stati quindi tutelati ai sensi del precedente Capo 2A, sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione), nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.

2. **Cambio d'uso:** sono ammessi inoltre gli interventi di cambio d'uso per le destinazioni d'uso specificate al medesimo Capo 3A in relazione alla tipologia dell'edificio

3. Si applicano inoltre i commi 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 dell'articolo 45 che precede.

**Art. 47 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.

2. Tali interventi sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività DIA, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

4. Le attività estrattive (uso U29) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capo 2.C). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.

5. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

6. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale, fatto salvo il rispetto di disposizioni specifiche contenute nelle N.T.A. del piano particolareggiato del PAE.

#### **Art. 48 – Opere per la tutela idrogeologica**

1. In relazione all'uso U53 (Opere per la tutela idrogeologica) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

#### **Art. 49 – Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile**

1. In relazione all'uso U44 (discariche, impianti di depurazione e simili) ogni intervento dovrà conformarsi ai piani di settore vigenti o adottati, ( Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti, ecc.); l'ampliamento degli impianti esistenti e/o la realizzazione di nuovi impianti e/o attrezzature, dovranno essere previsti nel POC.

2. In relazione all'uso U51 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la

protezione civile e simili) ogni intervento dovrà conformarsi ai piani di settore vigenti e/o adottati; l'ampliamento di impianti esistenti e/o la realizzazione di nuovi impianti ed attrezzature dovranno essere previsti nel POC.

#### **Art. 50 - Allevamenti speciali e custodia di animali**

1 Per l'uso U39 (Allevamenti speciali e attività di custodia di animali) è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta ad autorizzazione e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

#### **Art. 51 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale**

1 In relazione agli usi U16, U17, U18, U42 (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere previsto nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **2.C.3 TERRITORIO RURALE - DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI DEL PSC**

#### **Art. 52. –Prescrizioni specifiche per gli interventi nelle aree di valore naturale e ambientale – AVA**

1 L'art 49 del PSC individua e classifica tali aree (area Golenale, corso del Torrente Crostoso Bonifiche storiche) garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione e prevedendovi soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico.

2 Gli ambiti AVA comprendono le "Zone di tutela naturalistica" e sono pertanto disciplinati, entro i relativi ambiti perimetrali nelle tav.2 del PSC, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art 9-10, 12 del PSC.

3 Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, negli ambiti AVA sono consentiti:

U 33 *Attività di coltivazione agricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*

U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli*

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

- U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 37 *Attività agrituristiche*
- U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- U 44 *Impianti per l'ambiente*
- U 53 *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono anche ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti commi 6 e 7 e 8, i seguenti ulteriori usi:

- U 11 *Pubblici esercizi*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

4 Qualunque intervento tra quelli ammessi dall'art 49 del PSC (infrastrutture, attrezzature, opere di sistemazione, ecc.) deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.

5 Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che:

- gli interventi edilizi avvengano solo attraverso il recupero dell'edilizia esistente, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente RUE, ad eccezione di quanto stabilito dal comma 6 successivo;
- tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti.

#### 6 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione

#### 7 INTERVENTI ATTUABILI ATTRAVERSO IL PIA:

- ampliamento
- nuova edificazione.

8 I contenuti ed il livello di analisi del PIA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.

9 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione aree boscate) definiti in sede di POC, e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con comuni contermini e la Provincia di Reggio, ai sensi di quanto previsto al c.4 dell'art 49 del PSC.

### **Art. 53 – Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP**

1 L'art 50 delle Norme del PSC individua il territorio della bonifica come "ambito agricolo di rilievo paesaggistico" applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a tutelare le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.

2 Gli ambiti ARP comprendono le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e sono pertanto disciplinati (entro tali zone perimetrale nelle tav 1 del PSC), per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art 12. del PSC.

3 Negli ambiti ARP sono ammessi i seguenti usi:

U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*

U 34 *Attività zootecniche aziendali*

U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli*

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

U 16. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 20. *Attività di parcheggio*

U 21. *Attività di interesse comune di tipo civile*

U 22. *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U 24. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U 37. *Attività agrituristiche*

U 38. *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

U 39. *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*

U 41. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

U 43. *Reti tecnologiche e relativi impianti*

U 44. *Impianti per l'ambiente*

U 53. *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti commi 6 e 7 e 8, previo inserimento nel POC, i seguenti ulteriori usi:

U 1 *Residenza*

U 2 *Residenza collettiva*

U 4 *Studi professionali e uffici in genere*

- U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 11 *Pubblici esercizi*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 40 *Attività ricettive alberghiere*

4 Per gli interventi soggetti a PIA, è richiesto che tale strumento espliciti, attraverso idonea documentazione tecnica (commisurata all'entità degli interventi), le seguenti problematiche:

- relazioni dell'intervento con il paesaggio storico e contemporaneo: eliminazione di eventuali alterazioni, analisi della compatibilità percettiva dell'intervento da una serie di punti di vista significativi;
- modificazione delle relazioni ecologiche in essere, o ripristino di relazioni; equilibri idraulici e idrogeologici;
- mantenimento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali presenti.

5 Le disposizioni di cui al capo 4.c del presente RUE ("Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale") si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed ai nuovi interventi edilizi; per tali interventi assumono valenza prescrittiva le indicazioni ivi contenute, anche sotto forma di raccomandazioni, relative alle facciate degli edifici e tinteggiature e alle coperture.

#### 6 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con accorpamento di volumi esistenti
- ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione

#### 7 INTERVENTI ATTUABILI ATTRAVERSO IL PIA:

- ampliamento
- nuova edificazione.

8 Gli interventi di cui ai commi 4, 5 e 6 che precedono costituiscono oggetto di specifico esame da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

**Art. 54 – Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – APA**

1 L'art 51 delle Norme del PSC individua il territorio rurale di pianura della Bassa Reggiana, in comune di Guastalla, come "ambito ad alta vocazione produttiva agricola" applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a conservarne l'integrità ed a promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti agricoli esistenti, delle attrezzature e infrastrutture.

2 Negli ambiti APA, oltre alle funzioni agricole propriamente dette, vale a dire gli usi:

- U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*
- U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
- U 34 *Attività zootecniche aziendali*
- U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli*
- U 36 *Coltivazioni in serre fisse*

sono ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

- U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 29 *Attività estrattive*
- U 37 *Attività agrituristiche*
- U 38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*
- U 39 *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*
- U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- U 44 *Impianti per l'ambiente*
- U 45 *Impianti di trasmissione (via etere)*
- U 47 *Mobilità veicolare*
- U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*
- U 50 *Attrezzature cimiteriali*
- U 51 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*
- U 53 *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti commi 6 e 7 e 8., previo inserimento nel POC i seguenti ulteriori usi:

- U 1 *Residenza*
- U 2 *Residenza collettiva*
- U 4 *Studi professionali e uffici in genere*
- U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 11 *Pubblici esercizi*
- U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto*



*urbano*

- U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*  
U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*  
U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*  
U 40 *Attività ricettive alberghiere*

3 Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e all'ampliamento, nella misura definita dalle norme generali del RUE in rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PIA)

4 Gli interventi di nuova costruzione di fabbricati aziendali sono ammessi solo nel quadro di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, da documentare attraverso PIA. Tali programmi devono essere inclusi tra gli strumenti di pianificazione di settore, ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria.

5 Gli interventi di cui ai commi 2 e 3 devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

6 La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alle esigenze funzionali del programma di cui al comma 3, e alla verifica della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

7 Negli ambiti APA si applica quanto previsto dalla lettera "c" dell'art. A.21 della Legge regionale 24.3.2000 n.20

8 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO.

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione

9 Interventi attuabili attraverso il PIA:

- ampliamento
- nuova edificazione.

**Art. 55– Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP**

1 Negli ambiti AAP sono ammessi gli usi:

- U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

- U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
- U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli*
- U 36 *Coltivazioni in serre fisse*

Sono inoltre ammessi, in quanto considerate attività integrative del reddito agrario ammesse negli ambiti AAP quelle riferite ai seguenti usi:

- U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 16. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 20. *Attività di parcheggio*
- U 21. *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 24. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 37. *Attività agrituristiche*
- U 41. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
- U 42. *Campeggi e villaggi turistici*
- U 43. *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- U 44. *Impianti per l'ambiente*
- U 53. *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli Art. 53 e 54, i seguenti ulteriori usi:

- U 1 *Residenza*
- U 2 *Residenza collettiva*
- U 4 *Studi professionali e uffici in genere*
- U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 11 *Pubblici esercizi*
- U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 40 *Attività ricettive alberghiere*
- U 47 *Mobilità veicolare*

## 2 Interventi edilizi ammessi negli ambiti AAP

Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e all'ampliamento, nella misura definita dalle norme generali del RUE in rapporto alla

superficie aziendale (interventi previa approvazione di PIA)

Gli interventi di nuova costruzione di fabbricati aziendali sono ammessi solo nel quadro di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, da documentare attraverso PIA. Tali programmi devono essere inclusi tra gli strumenti di pianificazione di settore, ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria.

Gli interventi di cui al presente comma devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzino/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alle esigenze funzionali del programma di cui al comma 3, e alla verifica della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33) possono essere realizzati, anche in assenza di PIA, su una SF minima di 2,5 ha. La SC massima del singolo edificio non può superare i 600 mq.

Tali interventi sono soggetti ai parametri urbanistico-edilizi di cui al comma 2 dell'art. 40. del presente RUE, con la limitazione per gli interventi diretti di un indice di edificabilità calcolato sull'intera area di intervento pari a 0,10 mq./mq.

Gli interventi convenzionati possono superare tale limite, entro i parametri di cui all'art. 40 comma 3.

3 Sono considerate ulteriori attività integrative del reddito agricolo la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Tali attività possono essere attuate:

- tramite intervento diretto; le potenzialità edificatorie sono limitate alla realizzazione di piccoli ricoveri attrezzi e volumi tecnici connessi alle dotazioni, in una misura comunque non superiore a 50 mq. di SC;
- tramite intervento convenzionato, che può prevedere intese con l'Amministrazione Comunale per la gestione di servizi e lo svolgimento di attività di manutenzione e presidio territoriale e ambientale;
- previa stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della l.20/2000, quando assumano rilevante interesse per la comunità locale; in questo caso sono inseriti nel POC.

4 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO.

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- - manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

- ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione

## **TITOLO 3 - RISORSE AMBIENTALI, DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

### CAPO 3.A - TUTELA DELLE RISORSE PRIMARIE E RIDUZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI

#### **Art. 56 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica**

##### DATI IDROGEOLOGICI DEI PROGETTI

1. Al fine di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee, e, viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con manufatti interrati, i progetti di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di vani interrati e/o di fondazioni profonde (strutture incastrate a profondità superiori di 3 metri dal p.c.: per solito pali), devono contenere semplici dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto.

##### PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI VANI INTERRATI, DI STRUTTURE DI FONDAZIONE PROFONDA (PALI) E DI RETI FOGNARIE

##### *Condizioni di Elevata vulnerabilità (Q.C.B Tav 9)*

2. Per nuovi insediamenti di qualunque destinazione è vietata l'installazione di cisterne e la realizzazione di depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti<sup>1</sup>, ad esclusione dei distributori di carburanti; l'esecuzione di vani interrati è consentita fino a profondità di incastro di 3,5 metri dal p.c.. E' vietata l'esecuzione di fondazioni profonde (pali), in particolare di palificate con densità tale di elementi da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.

##### *Opere pubbliche sotterranee*

3. I progetti relativi ad interventi impegnativi (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, etc.) che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo per dimensioni lineari superiori a 200 metri, dovranno essere accompagnati da una specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera d'ingegneria sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti del livello statico, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera stessa, anche nelle sue fasi di realizzazione.

---

<sup>1</sup> Per le sostanze idroinquinanti si fa riferimento a quelle, relative all'acqua, di cui all'elenco, allegato III alla Dir.96/91/CE del 24 settembre 1996 riferita alle emissioni.

*Opere pubbliche di superficie*

4 Gli interventi di manutenzione e adeguamento della viabilità esistente e dei parcheggi pubblici dovranno prevedere, con priorità per gli ambiti territoriali classificati a maggior grado di vulnerabilità, l'esecuzione di opere di raccolta delle acque piovane (reti fognanti, canalette) in grado di garantire adeguata protezione dal pericolo di inquinamento dell'acquifero per effetto di sversamento accidentale di sostanze inquinanti e del dilavamento di inquinanti dal manto stradale. Le opere potranno comprendere l'impermeabilizzazione del fondo delle canalette e la realizzazione di impianti di smaltimento e di raccolta ed eventuale depurazione di acque di prima pioggia, se ed in quanto ritenuto necessario per ragioni ambientali.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SEDI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE (AGRICOLE, ARTIGIANALI E INDUSTRIALI) IN TERRITORIO URBANIZZATO O RURALE

*Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata (Q.C.B Tav 9)*

5 Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento residenziale e produttivo, si prescrivono le seguenti modalità costruttive per gli insediamenti produttivi entro zone territoriali classificate a *Vulnerabilità Elevata*:

- a) Realizzare il solaio del piano interrato oppure del piano terreno (secondo i casi) in modo che risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno. La raccolta dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie, ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.
- b) Realizzare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, almeno per i primi 20 metri, con alloggiamento a fondo impermeabilizzato, finalizzato ad evitare sia eventuali perdite della fognatura entro la falda, sia drenaggi operati dalla fognatura sulla falda, fino al collettore comunale. Le pendenze di esercizio non saranno inferiori allo 0,5 %, al fine di garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente a distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (quella vicina alle strutture di fondazione, anche se superficiali).
- c) Impermeabilizzare la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri. I piazzali adibiti a carico e scarico merci è opportuno siano impermeabilizzati (asfalto) e che i pozzetti di raccolta convogliano in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso. Detta saracinesca dovrà essere azionata in caso di sversamento accidentale per contenere le dispersione dei fluidi.
- d) In caso di realizzazione di vani interrati sarà indispensabile siano predisposti opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani

sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tutti questi impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.

PRESCRIZIONI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E TERZIARIE SPARSE (IN TERRITORIO RURALE)

*Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata e Alta (QC B TAV9)*

6 Nelle zone territoriali classificate con *Vulnerabilità, Elevata e Alta*, negli interventi edilizi che comportino il riuso di un edificio rurale, o di parte di esso, la nuova edificazione, nel territorio rurale non dotato di rete fognante, per lo smaltimento delle acque nere non è ammessa la subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta. In questi casi, previo accordo con la competente ARPA, potranno essere ammessi scarichi in superficie dopo filtraggio attraverso sabbia e carboni attivi (questi ultimi da sostituire almeno ogni 4 mesi), oppure attraverso altri accorgimenti depurativi da stabilirsi con la competente ARPA nei vari casi, secondo l'entità e la tipologia dell'intervento.

PRESCRIZIONI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI E TERZIARIE URBANE (TERRITORIO URBANIZZATO O DA URBANIZZARE)

*Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata (QC B TAV9)*

7 Nel territorio urbanizzato classificato a *Vulnerabilità Elevata* la rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolare cura per scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo, o l'ingresso di acque di falda nella rete stessa.

8 Negli ambiti di cui al comma 7 le aree di parcheggio con forte ricambio di autovetture (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o di esercizi commerciali al dettaglio di classe medio-grande ai sensi della L.R.14/99) e quelle dei parcheggi pubblici con dimensioni superiori a 1.000 mq devono essere impermeabilizzate; dovrà essere inoltre realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere.

**Art. 57 - Acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto.
2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

**Art. 58 - Acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.
2. Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere, in alternativa:
  - reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione; con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee
  - recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica.
3. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.
4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione edilizia, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

**Art. 59 - Risparmio dei consumi idrici**

1 Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche.

A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, di attenersi a disposizioni relative a:

- corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento
- installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici (rubinetti, cassette di scarico, ecc.).

ed ai seguenti requisiti volontari:

- obbligo di riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici
- introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie (ad es. per l'alimentazione delle cassette di scarico)

I seguenti commi definiscono i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni suddette.



2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture  
Negli interventi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia totale di edifici residenziali, produttivi, terziari-direzionali, agricoli è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) l'installazione di impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili, e predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno dell'edificio.

Per la realizzazione dell'intervento dovrà essere allegata alla richiesta del Permesso di Costruire:

- a. Descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:
- manto di copertura privo di sostanze nocive;
  - collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
  - sistema di esclusione dell'acqua di prima pioggia, corrispondente a 5 mm di pioggia per i primi 15 minuti;
  - pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
  - vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
  - sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
  - valvole e condotta di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
  - pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
  - rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;
  - eventuale condotta di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.

- b. Calcolo del volume della vasca, da eseguire determinato nel seguente modo:

Determinazione del fabbisogno idrico (F.I.)

*per i nuovi edifici abitativi va valutato come fabbisogno idrico il consumo complessivo previsto, per gli usi compatibili ammessi, in relazione al numero di abitanti equivalenti (consumo stimato di 120 litri al giorno per ab. Equivalente), pertanto si calcola in base alla seguente relazione:*

$$F. I. = N. Ab. Eq. \times 120 \text{ l/g}$$

*per gli edifici esistenti il fabbisogno idrico fa riferimento una percentuale del 60% dei consumi annui contabilizzati in precedenza.*

Determinazione del volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.)

*Il volume di acqua meteorica captabile in un anno dalla copertura dell'edificio; si calcola in base alla seguente relazione:*

$V.C. = S.C. \times P.C.$

dove:

- S. C. Superficie utile di Captazione, è la superficie del coperto dell'edificio;
- P.C., Valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui.

Determinazione del volume del serbatoio di accumulo (S.A.)

Il volume del serbatoio di accumulo delle acque meteoriche captate, si calcola in relazione al fabbisogno idrico ed al periodo di secca, stimato in 40gg:

$S.A. = F. I. \times 40gg$

Qualora il volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.) risulti inferiore rispetto al volume del serbatoio di accumulo (S.A.) per il dimensionamento della vasca può essere utilizzato il valore V.C..

3. A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentato:

- Giudizio sintetico di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi descritti nella soluzione tecnica, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici previsti;
- Dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi della L. 46/90. Elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili:
  - Esterni agli edifici:
    - annaffiatura delle aree verdi;
    - lavaggio delle aree pavimentate;
    - lavaggio auto;
    - usi tecnologici.
  - Interni agli edifici:
    - alimentazione delle cassette di scarico dei W C.;
    - alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte);
    - alimentazione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
    - usi tecnologici relativi, per esempio, a sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

#### **Art. 60 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti**

1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti al D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e al D.Lgs. "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs.19.8.2005 n.192"

2 In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

3 Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:

- il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti
- la distribuzione delle aperture
- l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche
- l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.

4 Nei nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari.

5. L'art. 61 seguente definisce i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni del presente articolo.

#### **Art. 61 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici**

##### **1 Pannelli Fotovoltaici per la produzione di Energia Elettrica**

Negli edifici di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica al fine di garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità residenziale e 1 KW per ciascuna unità produttiva/terziaria-direzionale/agricola. Tali impianti devono essere preferibilmente installati sui tetti che presentano la superficie esposta a Sud  $\pm 30^\circ$  ed inclinata tra i  $20^\circ$  e i  $40^\circ$  adeguandone l'inclinazione a quello della falda al fine di evitare effetti estetici deteriori ed eccessiva resistenza al vento. In alternativa possono trovare collocazione anche sulle facciate degli edifici, sui terrazzi, pergolati, coperture di parcheggi e costruzioni annesse agli edifici.

Per la verifica del requisito dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire idonea relazione, ai sensi della vigente normativa in materia, con il calcolo di progetto dell'impianto e una descrizione dettagliata del medesimo. In seguito all'esecuzione dei lavori, per l'ottenimento del Certificato di Conformità Edilizia, dovrà essere presentata Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata al progetto, sottoscritta dal Direttore dei Lavori e Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, rilasciata dalla ditta installatrice.

L'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, qualora avvenga mediante posa sul piano di copertura dell'edificio, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo, dovrà pertanto essere semplicemente presentata comunicazione analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 31/02. In tutti gli altri casi l'installazione è soggetta alla preventiva presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02. A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi L. 46/90.

##### **2. Pannelli Solari Termici per la produzione di acqua calda sanitaria**

Negli edifici di nuova costruzione è obbligatorio prevedere la predisposizione dell'impianto idrico per l'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda. Per la verifica del requisito la dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico, rilasciata dalla ditta installatrice ai sensi della L. 46/90, dovrà contenere specifica indicazione della realizzazione di tale predisposizione.

L'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, qualora avvenga mediante posa sul piano di copertura dell'edificio, non è soggetto al rilascio di alcun titolo abilitativi, dovrà pertanto essere semplicemente presentata comunicazione analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 31/02. In tutti gli altri casi l'installazione è soggetta alla preventiva presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02. A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi L. 46/90.

### 3. Cappotto Termico

Negli interventi di recupero di edifici esistenti (che non prevedano la totale demolizione dell'edificio), la realizzazione di cappotto termico finalizzato al contenimento energetico, conformemente a quanto disposto dalla L. 10/91 e dal D. Lgs. 192/05 e successivi decreti attuativi e/o modificativi, non costituisce aumento della Superficie Utile e può derogare dal rispetto della distanza tra fabbricati, dal confine di proprietà e dal confine di zona.

### 4. Incentivi

Nelle nuove costruzioni, qualora si preveda la realizzazione dell'impianto di cui al comma 1, soddisfacente un indice di produzione energetica superiore a quanto indicato, o si preveda l'installazione dell'impianto di cui al comma 2, è possibile ottenere contributo da parte dell'Amministrazione comunale, in conformità a quanto indicato nella Delibera Comunale di Giunta apposita.

## **Art. 62 - Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi**

1 Il R.U.E. promuove la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità dell'abitazione per la cittadinanza.

2 I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione sono:

- Sicurezza: riduzione dei rischi di incidenti domestici
- Salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti
- Qualità ecologica: correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, progettazione e gestione delle aree verdi
- Risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (raccolta differenziata, risparmio energetico per l'illuminazione, ecc.)
- Tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.)
- Qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il

miglioramento del comfort abitativo

- Concorso alla qualità urbana: decoro delle sistemazioni esterne, coerenza del disegno rispetto al contesto urbano.

3 I progetti edilizi che, sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere, saranno considerati meritevoli di acquisire un marchio di qualità edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale, potranno fruire di un incentivo costituito da una riduzione degli oneri di urbanizzazione e da ridotte aliquote fiscali, fissate annualmente in sede di Bilancio.

Altre forme di incentivazione potranno essere messe a punto dal Comune, anche d'intesa con altri soggetti economici e sociali.

#### CAPO 3.B – DOTAZIONI ECOLOGICHE E SICUREZZA

##### **Art. 63– Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli**

1. Negli ambiti classificati ECO dal PSC sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, alla mitigazione degli impatti negativi.

2. Nelle porzioni perimetrate di ambiti APC N (soggette a PUA o a Intervento Unitario Convenzionato), in sede di POC o di convenzionamento il Comune può assegnare i diritti edificatori calcolati anche in base alla superficie delle aree ECO, pur restando tali aree non edificabili.

3. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive attraverso interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.

4. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente.

5. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere di norma dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

**Art. 64 - Verde pubblico e privato**

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 promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934.
4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di PIA, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile del Settore ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
6. Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente (in sede di PSC o di POC) la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, negli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, nei casi di demolizione e successiva nuova costruzione, e negli interventi di ampliamento (limitatamente alla quota di ampliamento) deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista, di norma, di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di S.P., nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della S.P. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6.
7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di Ampliamento oltre il 20% della SC esistente alla data di adozione del RUE (realizzati anche attraverso interventi successivi di Nuova Costruzione e Ricostruzione) è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

8. Nelle zone agricole, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento 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, da scegliersi ai sensi dell'comma seguente.

9 Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate. Essenze non comprese in tali categorie possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

#### **Art. 65 - Tutela della salute e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico**

1 Il Comune persegue nella pianificazione urbanistica obiettivi di qualità al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, ed assicura nei propri strumenti generali ed attuativi il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 10.9.1988 n.381 e della L.6.8.1990 n.223

2 Le localizzazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva sono vietate in ambiti classificati dal PSC e dal RUE come territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale o a servizi collettivi o comunque ad un a distanza inferiore a 300 m. dai nuclei abitati. Sono altresì vietate le localizzazioni nei parchi urbani, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive.

3 Gli impianti per l'emittenza radio e televisiva vengono autorizzati dal Comune, acquisito il parere dell'ARPA e dell'AUSL, garantendo il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici individuati agli articoli 3 e 4 del D.M.n.381 del 1998.

4 Gli impianti fissi di telefonia mobile vengono autorizzati dal Comune, acquisito il parere dell'ARPA e dell'AUSL.

Gli impianti per l'emittenza sono autorizzati dal Comune con le modalità e le procedure previste dal quadro normativo e regolamentare vigente. Il rilascio di autorizzazione per i nuovi impianti riservata in via prioritaria alle emittenti che presentano dei piani di risanamento per delocalizzazione degli impianti e che prevedono le nuove installazioni consortili su un unico supporto, anche in consorzio con eventuali nuove emittenti.

Al fine di razionalizzare le installazioni e ottimizzare la mitigazione dell'impatto visivo è opportuno provvedere alla gestione consorziale delle aree e delle installazioni. Tutti gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori ed esecuzione dell'impianto sono a carico del gestore dell'impianto stesso.

## CAPO 3.C - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

**Art. 66 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

- 1 Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio degli insediamenti.
- 2 Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 che precede, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
- 3 Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
  - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m. 100;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di m. 200;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.
- 4 Qualora le opere di cui al comma 3 non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.



5 In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:

- secondo quanto previsto dagli atti del Comune sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

6 Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:

- strada di accesso (anche non asfaltata);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione dell'acqua o fornite di pozzo artesiano;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA.

7 Gli interventi relativi alle infrastrutture individuate nel PSC con apposito simbolo:

- (t) impianti tecnologici (depuratore, isola ecologica)
- (c) cimiteri

sono attuati dal POC che definisce, in forma coordinata con il Programma triennale delle opere pubbliche, le priorità e le modalità di intervento per l'attuazione del programma pluriennale di interventi infrastrutturali, anche attraverso l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

Le attrezzature di cui al presente articolo sono realizzate secondo le specifiche procedure, in base ai parametri e criteri stabiliti dagli enti e Aziende competenti. E' fatto obbligo di realizzare i parcheggi pertinenziali ed eventualmente la dotazione di parcheggi pubblici valutata necessaria al tipo di insediamento.

#### **Art. 67- Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello sovracomunale e urbano) la cartografia del RUE individua, generalmente all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Spazi e attrezzature collettive di livello locale" la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC, non richiede modifica di tale strumento.

3 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-S di carattere SOVRACOMUNALE sono:

COLL-S (SA) Ospedale Civile

COLL-S (PS) Polo Scolastico Superiore

4 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-U di LIVELLO URBANO sono classificati in:

COLL-U.a ATTREZZATURE COLLETTIVE:

- COLL-U.(sa) Strutture sanitarie e assistenziali
- COLL-U.(CH) Sedi di culto e attività correlate
- COLL-U.(PA) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile
- COLL-I.(Spet) Sedi di attività di spettacolo di rilievo urbano
- COLL-U.(C-ASS) Centri di assistenza e servizi sociali di livello urbano
- COLL-U.(Cult) Sedi di attività culturali di rilievo urbano
- COLL-U.(AS) Sedi di attività assistenziali di rilievo urbano
- COLL-U.(Pol) Sedi di attività politiche di rilievo urbano

COLL-U.b ISTRUZIONE:

- COLL-U.b(SM) Scuole Medie Inferiori

COLL-U.c VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE:

- COLL-U.c(Sport) Impianti e attrezzature sportive di livello urbano
- COLL-U.c(Par) Parchi urbani

COLL-U.d PARCHEGGI:

- COLL-U.d(PARK) Parcheggi pubblici di livello urbano

5 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-c di LIVELLO LOCALE sono classificati in:

COLL-C.a ATTREZZATURE COLLETTIVE

- COLL-c.a(san) Servizi sanitari
- COLL-c.a(sas) Sedi di associazioni
- COLL-c.a(civ) Centri civici, attrezzature sociali
- COLL-c.a(ch) Culto
- COLL-ca(c-ass) Centri assistenziali e servizi sociali di quartiere

COLL-c.b ISTRUZIONE

- COLL-c.b(an) Asili nido
- COLL-c.b(sm) Scuole materne
- COLL-c.b(se) Scuole elementari

COLL-cc VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE

- COLL-cc(sp) Attrezzature sportive
- COLL-c.c(gia) Parchi e giardini di quartiere
- COLL-c(c(ped) Spazi pubblici pedonali

COLL-c.d PARCHEGGI LOCALI.

6 Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC e nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico

definita per ciascun ambito territoriale dal PSC.

Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; attraverso apposita convenzione saranno definiti il regime proprietario (cessione immediata o differita dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

**7 Usi ammissibili** – Negli ambiti classificati COLL-U e COLL-c sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:

U8 – *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U16 - *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U21 - *Attività di interesse comune di tipo civile*

U22 - *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U23 - *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

U24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U49 - *Parcheggi pubblici in sede propria*

U55 -  *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:

U10 - *Pubblici esercizi*

U11 - *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.*

**8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento edilizio diretto.

**9 USI AMMESSI E TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI** per ciascun tipo di attrezzatura

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

I Cambi d'Uso sono ammessi entro la gamma degli usi previsti per la sottoclasse di appartenenza (a – b – c – d) e per gli usi ammissibili di cui al comma 7 che precede..

**10** Interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione.

In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento di cui ai seguenti commi.

**11 COLL-U.a – COLL-C.a AREE PER SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE DI LIVELLO URBANO E LOCALE:**

**USI AMMESSI:**

U16 - *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U21 - *Attività di interesse comune di tipo civile*

U22 - *Attività di interesse comune di tipo religioso*

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

UF max = 0,60 mq/mq.

NP max = 2

Q ≤ 40%.

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

Intervento diretto.

**12 COLL-U.b – COLL-C.b AREE PER ISTRUZIONE DI LIVELLO URBANO E LOCALE**

**USI AMMESSI:**

U23 - *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

UF max = 0,50 mq/mq.

NP max = 3

SP min = 50%.

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

Intervento diretto.

**13 COLL-U.c(PAR) - COLL-C.c(Par) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (PARCHI TERRITORIALI – PARCHI URBANI)**

**USI AMMESSI:**

U10 - *Pubblici esercizi*

U11 - *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*

U24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

UF max = 0,05 mq/mq.

SP min. = 90%

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

Intervento diretto.

**14 COLL-U.c(SPORT) - COLL-C.c(Sport) AMBITI PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT**

**USI AMMESSI:**

U10 - *Pubblici esercizi*

U24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

UF max = 0,20 mq/mq.

SP min. = 70%;

**MODALITÀ DI INTERVENTO:**

*Intervento diretto.*

**15 COLL-U.d - COLL-C.d - AMBITI PER PARCHEGGI PUBBLICI****USI AMMESSI:**

U8 - *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U49 - *Parcheeggi pubblici in sede propria*

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

SP min. = 40% per i parcheggi a raso.

**MODALITÀ DI INTERVENTO:**

- Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione;
- Per l'uso U8 non è ammessa la costruzione di edifici stabili;
- Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua devono essere realizzati con fondo permeabile.

**Art. 68 - Parcheggi: definizioni**

1 I parcheggi sono distinti in due classi:

1) ***parcheggi pubblici (P)***, che si distinguono in:

1.1) *di urbanizzazione primaria (P1)*;

1.2) *di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2)*;

2) ***parcheggi privati***, che si distinguono in:

***privati pertinenziali:***

2.1) *di uso riservato (Pr)*;

2.2) *di uso comune (Pc)*;

***privati non pertinenziali:***

2.3) *di uso riservato*

2.4) *di uso comune.*

2 I ***parcheggi pubblici (P)*** 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 o a pagamento.

3 I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

4 I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art.70.

5 I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

6 I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

7 I **parcheggi privati pertinenziali** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

8 Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 70 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del P.S.C, del P.O.C. e del R.U.E. essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

9 I parcheggi pertinenziali sono generalmente 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 unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (max 150 m. salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.

10 I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (*Pc*), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (*Pc*) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC., ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (*Pr*), ossia 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).

12. Si considerano **parcheggi privati non pertinenziali**:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art. 70;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U 20).

**Art. 69 - Parcheggi: requisiti tipologici**

1 Nei parcheggi pubblici P, in quelli pertinenziali di uso comune Pc e in quelli pertinenziali Pr non coperti le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m.2,5 x 5,0.

La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n.122, con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. Quando i parcheggi sono prospicienti una strada pubblica il posto auto convenzionale misura m.2,50 x 5,00.

2 Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.

3 I parcheggi pertinenziali riservati Pr possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

4 Le autorimesse per parcheggi Pr possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

5 I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere di norma dotati di alberature, se non in contrasto per l'utilizzo dell'area per usi di protezione civile e per usi fieristici. . Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq.3 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.

6 In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

**Art. 70 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)**

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, ristrutturazione urbanistica nonché negli interventi di Cambio d'Uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (*Pr* e *Pc*) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'applicazione del presente comma è subordinata all'esistenza di idonea area.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.
3. Negli interventi di Ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene.
7. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
8. Nel caso che in adiacenza agli immobili oggetto di mutamento di destinazione d'uso (e comunque a distanza non superiore a 100 m.) esistano aree di parcheggio pubblico, potrà essere esaminata, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, la possibilità di conteggiare parte dei posti auto richiesti dalla norma su tali aree, previa monetizzazione della quota non realizzata direttamente.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della l. n.122/89.



10. Le quantità prescritte nella tabella che segue non vengono conteggiate come superfici nel calcolo della Superficie accessoria, ai sensi della definizione assunta dal presente RUE agli articoli 2.l, 2m e 2.n dell'Allegato "Definizioni".

#### **TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (Pr + Pc) IN RELAZIONE AGLI USI**

- U1 *Residenza*  
U32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione.

Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo Pc).

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.

- U3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*  
U14 *Attività espositive, fieristiche, congressuali*  
U19 *Attività sanitarie e assistenziali*

1 posto auto ogni 25 mq. di SC o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc (uso comune).

- U5 *Esercizi commerciali di vicinato*  
U12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*  
U26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*  
U13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*  
U22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*  
U23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*  
U25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*  
U51 *Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

1 posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune).

- U4 *Studi professionali e uffici in genere*  
U11 *Pubblici esercizi*  
U16 *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*  
U21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

1 posto auto ogni 40 mq. di SC o frazione, tutti di tipo Pc (uso comune).

- U6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*
- U7 *Grandi strutture di vendita al dettaglio*

i valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400 mq.	30 mq.di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq.di SV	20 mq di SV
Oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra .

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita

- U9 *Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi*
- U10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U27 *Attività manifatturiere artigianali o industriali*
- U28 *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*
- U29 *Attività estrattive*
- U30 *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*
- U31 *Attività per la logistica delle merci*
- U38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

1 posto auto ogni 100 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- U17 *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17*

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

1 posto auto ogni 12 mq. di SC;

1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;

1 posto auto ogni 100 mq. di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo Pc (uso comune).

- U37 *Attività agrituristiche*
- U40 *Attività ricettive alberghiere*
- U41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

1 p.a. ogni 40 mq. di SC, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).

- U42 *Campeggi e villaggi turistici*

numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

#### **Art. 71 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree V, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o V per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art.A-24 comma 3 della L.R. 20/2000 sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

1 alloggio convenzionale = 100 mq. di SC (orientativamente 77 mq. di SU + 23 mq. di S.ac.);

dimensione media della famiglia = 2,24 persone (al 2020);

quindi 100 mq. SC = 2,00 abitanti teorici.

3. ***Negli interventi edilizi diretti*** (non programmati nel POC):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

P1 = 10 mq. (ogni 100 mq. di SC); al di sotto dei 2 posti auto, la dotazione può essere monetizzata;

B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi, alberghieri e assimilabili (U3, U6, U7, U9, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

P1 = 40 mq.ogni 100 mq. di SC;

V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di SC;

D) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52:

non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e U.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

P1 = 40 mq.ogni 100 mq. di SC;

V = 60 mq.ogni 100 mq. di SC.

E) Negli interventi diretti entro gli ambiti AS, IS, ES le superfici delle aree di cessione si riducono al 50% di quanto indicato ai punti A) e B) del presente comma.

4. **Nei Piani Urbanistici Attuativi** (programmati nel POC):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di SC;

V = 50 mq. ogni 100 mq. di SC;

B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri (U3, U6, U7, U9, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

P = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;

V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

P1 = 5% della ST.;

V = 10% della ST.

D) Per gli usi U11, U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52: non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e U.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

P1 = 40 mq.ogni 100 mq. di SC;

V = 60 mq.ogni 100 mq. di SC.

5. **Negli interventi di cambio d'uso CD** è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

da \ a	U 1, 2, 4, 5, 12, 13, 16, 26	U 3, 6, 7, 11, 14, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42	U 9, 27, 28, 30, 31
U 1, 2, 4, 5, 12, 13, 16, 26, 32	NO	SI	NO
U 3, 6, 7, 11, 14, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42	NO	NO	NO
U 9, 27, 28, 30, 31	SI	SI	NO
U 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39	SI	SI	SI

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie (anche di Cambio d'Uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

7. Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo dei contributi di concessione di cui all'art. 5 della L. 10/1977, con le modalità previste dal Codice dei Contratti.

8. Qualora il PSC o il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree V in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree V, fino a concorrenza della somma P+VU prescritta.

9. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 67

L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nella zona urbanistica in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

**Art. 72 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.
3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta 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 dotazione di area pubblica.
4. Le aree V, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.
5. Non sono computabili come V le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m.5 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. 20/2000.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree V per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto unilaterale d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Il Comune provvederà ad acquisire le aree solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere realizzate. Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.

8. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il PSC può definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta il POC può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". In sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel RUE o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal POC. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel POC o ai criteri stabiliti dal POC può essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PUA qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

9. Qualora il POC non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PUA. Qualora il POC non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PUA anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto può essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio. La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

#### **Art. 73 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1 Fermo restando quanto previsto dall'art.A-26 della L.R.20/2000, il comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

- a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
- b) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità
- c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- d) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, IUC) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del consiglio comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla

Giunta Comunale, che può delegare il Responsabile del Servizio.

e) i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzo di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Reggio Emilia.

2 Di norma negli interventi edilizi diretti si monetizza quando:

- l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a due posti auto;
- l'area da cedere come V è inferiore a 50 mq.;

Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:

Nei centri storici, negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POC, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

3 In particolare per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

4 Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POC stesso norme diverse riferite a casi particolari.

#### CAPO 3.D – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

##### **Art. 74 - Classificazione delle strade**

1. Le strade sono classificate dal Comune ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

*Strade extraurbane principali - Tipo B* (strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata



a destra, priva di intersezioni a raso).

*Strade extraurbane secondarie - Tipo C* (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine)

Esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal PSC o dal POC, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti o previste dal PSC o dal POC non meno di m 300.

*Strade urbane di quartiere -Tipo E* (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata)

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, per tali strade negli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Ampliamento, deve essere rispettata una distanza minima di m 10 dal confine stradale.

*Strade extraurbane locali - Tipo F* (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).

*Strade urbane locali - Tipo F* - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade).

La classificazione puntuale delle strade, ed il suo aggiornamento, è effettuata dalla Giunta con apposito atto, con conseguente eventuale variazione delle fasce di rispetto.

2 Le indicazioni del PSC e del POC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

## **Art. 75- Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane**

### **1. USI AMMESSI:**

- U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- U 45 *Impianti di trasmissione (via etere)*
- U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
- U 47 *Mobilità veicolare*
- U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
- U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

**2. TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI:** tutti

3 La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche 1, 2 e 3, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

4 Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alla scheda 2; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 3. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie.

Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

5 Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

**Art. 76 – Strade private in territorio rurale**

1 Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti

2 La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.

**Art. 77 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale**

1. **INDIVIDUAZIONE.** La profondità delle fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PSC. sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.

**USI AMMESSI.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

Sono ammessi gli usi

U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*

U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

U 47 *Mobilità veicolare*

U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso

U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 80.

3 Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico e parcheggi pubblici e privati.

4 Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art 71.
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 71.

5 **TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO.** Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

Per costruzioni ad uso U10 (*Distribuzione carburanti per uso autotrazione*), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 80.

## 6 DISTANZE DALLE STRADE INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- m 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- m 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m 7,00;
- m 5 per le altre strade urbane locali;

è ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.

7 Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del RUE relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R.. 11/7/1980 n. 753.

7 Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

8 Allineamento prevalente per le nuove costruzioni

In caso di lotti liberi in zone già edificate, la distanza dalle strade deve essere considerata in funzione della distanza degli edifici esistenti in modo da formare con essi un unico allineamento. Il concetto è applicabile anche ad ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti.

## Art. 78 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1 **INDIVIDUAZIONE.** Nelle planimetrie del PSC, del RUE e del POC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni hanno un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.

2 **REQUISITI TIPOLOGICI.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

3 La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.

4 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, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

5 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.

6 Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdrucciolevole.

7 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

8 Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.

9 Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

#### **Art.79 – Infrastrutture**

##### *Ambito destinato a piattaforma logistica – scalo merci*

1 Si tratta di ambiti di nuovo insediamento da attuare previo inserimento nel POC e approvazione di strumenti attuativi.

L'ambito è proposto dal Documento preliminare del nuovo PTCP della Provincia di Reggio Emilia come Polo Funzionale, e sarà definito negli aspetti infrastrutturali, ambientali e funzionali dal POC.

Il PSC prevede che il POC possa assegnare diritti edificatori fino ad un massimo costituito dall'applicazione dell'indice territoriale di 0,15 mq./mq. di ST a fronte del convenzionamento per la cessione a prezzi convenzionati ad operatori locali interessati a trasferirsi. L'ambito può ospitare in forma integrata attività di servizio legate all'autotrasporto e, in misura minore, attività di magazzinaggio.

#### **Art. 80 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1 Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono individuate nel PSC e nel RUE.

2 Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano in sede di POC nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;

- della L.R. 18/7/1994 n. 33, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;

e delle norme di cui ai commi seguenti.

### 3 **AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI**

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 75;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 50 dal limite della sede stradale;

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo IV; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
- aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
- aree boscate.

### 4 **PARAMETRI EDILIZI**

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

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

(nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq e SF max = 10.000 mq

(nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;

distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:

- all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m 20;
- all'interno del Territorio Urbanizzato: m 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m 3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m 10.

### 5 **DESTINAZIONI D'USO complementari compatibili**

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (U5), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi (U10);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

#### **6 PRESCRIZIONI** in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”.

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,8.

#### **7 MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI**

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

#### **8 ATTUAZIONE**

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

#### **9 IMPIANTI PREESISTENTI**

Gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del RUE. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

10 La cartografia del RUE individua alcuni ambiti territoriali idonei per l'insediamento o il trasferimento di impianti di distribuzione dei carburanti, da definire in sede di POC.

CAPO 3.D – RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI - DEPURATORI

### **Art. 81 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

1 Ai fini dell'applicazione della L.R. 30/2000 nonché della relativa “Direttiva” per

l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, le Tavole del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.

2 Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nelle medesime tavole una "fascia di attenzione", di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro-tesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata.

3 Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate fasce di attenzione in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.

4 In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico dettate dalla citata legge regionale, si devono intendere di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva applicativa in relazione alla tipologia di linea: terna singola, terna doppia ottimizzata, terna doppia non ottimizzata. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro-tesla misurato al ricettore.

5 All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzate, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

6 Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.

7 Per ogni richiesta di concessione o autorizzazione o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 5 e 6. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di queste,



dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.

8 La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.

9 Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.

#### **Art. 82- Gasdotti**

1 La tavola 10 del QC B1 del PSC indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

2 Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

#### **Art. 83 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale; depuratori e fasce di rispetto**

1 Gli ambiti cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U 51; è ammesso inoltre l'uso U 11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:  
- H max = ml. 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

3 Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L.166/2002 art.28. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli interventi previsti dalle Leggi suddette.

5. Per gli ambiti per i depuratori allo scopo di garantire la salute dei cittadini ed in conformità delle norme vigenti in materia ambientale, le presenti norme prescrivono, in conformità alle disposizioni legislative, una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione della rete fognaria della larghezza di m 100 di raggio. All'interno di questa fascia è vietata la costruzione di nuovi edifici e la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione sono consentite esclusivamente:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..), strettamente correlate alla funzione di depurazione o a servizio del territorio rurale;
- gli usi rurali ammessi dalle norme del presente RUE con le limitazioni di cui al comma precedente;
- la realizzazione di strutture strettamente correlate alla funzione di depurazione non aventi carattere di inamovibilità, durata e incorporazione nel terreno;
- parcheggi e aree a verde.

## TITOLO 4 – NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### CAPO 4A - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### **Art. 84 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (permesso di costruire o denuncia di inizio attività), implica che in ogni richiesta successiva di permessi di costruire di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti o sub-ambiti diversi stabilita dal RUE stesso. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno degli ambiti o sub-ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima area.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

#### **Art. 85 - Rapporti minimi e massimi fra SU e S.ac.**

1. Negli interventi di nuova edificazione per gli usi U 1 e U 2 la superficie accessoria relativa a ciascuna unità immobiliare (comprensiva degli spazi ad uso privato e della quota parte di quelli di uso comune) non può essere inferiore al 30% della SU, comprendendo anche la quota di superfici accessorie che non vengono conteggiate a fini urbanistici.
2. Nelle nuove unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da dieci o più unità abitative, la S.ac. degli spazi di servizio e di collegamento comuni alle unità immobiliari deve essere pari ad almeno il 15% della somma delle SU delle unità edilizie. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.

**Art. 86- Estensione degli interventi edilizi**

1. L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
2. L'intervento di Manutenzione Straordinaria (MS) può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.
3. L'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo (RC) può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
4. L'intervento di Ristrutturazione Edilizia (RE) deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere dà luogo ad intervento NC di cui all'art.15 dell'Allegato 1 "Definizioni"
5. L'intervento di Cambio d'Uso (CD) può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I..

**Art. 87 - Distanze****Art. 87.a - Distanza da un confine**

- 1 La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
- 2 Non si considerano nella misura della distanza:
  - i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m 0,40;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 1,50;
  - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 1,50.
- 3 La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

**Art. 87.b- Distanze minime dai confini**

- 1 Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
  - . Dc = distanza dal confine di proprietà,
  - . Ds = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.
- 2 Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
- 3 Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m 0,40 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), per le *infrastrutture* e per i *manufatti diversi*.

**Art. 87.c - Distanza dal confine di proprietà (Dc)**

- 1 Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:  
Dc = valore preesistente
- 2 Negli interventi di Ristrutturazione edilizia:  
Dc maggiore o uguale al valore preesistente.
- 3 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento e nella generalità dei casi:  
Dc maggiore o uguale a mt. 5,00
- 4 Quando un edificio esistente è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di Ricostruzione anche sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

**Art. 87.d - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)**

- 1 Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa; non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.
- 2 Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente art. 87.c valori inferiori sono ammessi solo nel caso degli allineamenti di cui all'art. 88 b.
- 3 Nel caso di confine con zona stradale, la distanza Ds dal limite stradale può essere fissata

dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 87.e - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)**

1 Si definiscono *chiusure verticali* di un edificio le sue *pareti perimetrali* (verticali o sub-verticali), nonché i relativi *infissi*. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "*pareti*" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".

2 Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici*, o semplicemente *distanza fra due edifici* (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.

3 Si definisce *parete* (o porzione di parete) *antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).

4 Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art. 87.a

5 La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

6 Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:

De: = valore preesistente.

7 Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia:

De: maggiore o uguale al valore preesistente.

8 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00:

De: maggiore o uguale a m 10,00.

9 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00:

- De maggiore o uguale a mt. 10,00,

- De maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.

10 Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di

cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

11 Nei casi di realizzazione di cavedi o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a:

De = m 5,00

12 Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **Art. 87.f - Deroghe alle distanze**

1 Le norme di cui ai precedenti Artt. 87.b, 87.c, 87.d, 87.e relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- a) edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità ecc)
- b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.
- c) realizzazione di autorimesse pertinenziali, anche nel sottosuolo, fino a un massimo di 10 mq/100 mc di volume, in aderenza sul confine di proprietà o ad una distanza non inferiore a m.1,50 dal confine. I locali devono avere: altezza dei fronti non superiore a 2,40 m e del colmo m. 3; devono essere realizzati in muratura come box o come porticato, in soluzioni accorpate con l'edificio principale oppure afra lotti confinanti.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

#### **CAPO 4.B - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI TUTELATI**

#### **Art. 88.a - Ambito di applicazione**

1 Le norme di cui al presente capo si applicano all'ambiente del Sistema Insediativo Storico: AS delle frazioni, IS (insediamenti storici del territorio rurale) ES (edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale).

2 Le norme sono relative ad interventi di conservazione (categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.

3 Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi

costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

4 L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

5 Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo saranno effettuati - in quanto ammessi e nei limiti della specifica fattibilità - tenendo conto delle prescrizioni della competente Soprintendenza e dei vincoli imposti dalle norme sul consolidamento antisismico - in base ai seguenti più specifici criteri.

#### **Art. 88.b - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale**

Si definiscono le seguenti norme di carattere generale per gli ambiti storici:

##### **1 Insegne**

Le insegne relative alle attività terziarie pubbliche e private (esercizi commerciali, esercizi pubblici, artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, banche, ecc.) dovranno essere contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

Saranno ammessi cartelli indicatori di dimensioni prestabilite per i pubblici esercizi (alberghi, ristoranti, ecc.), in applicazione del Piano per la cartellonistica e segnaletica pubblicitaria.

E' da escludere l'applicazione sui fronti degli edifici di insegne luminose.

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite.

##### **2 Vetrine**

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Le vetrine, le insegne, l'arredo dei negozi ed esercizi commerciali, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione.

##### **3 Tende, tendoni**

Le tende ed i tendoni dovranno per colori, dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale.

Nel caso di più esercizi presenti sul medesimo fronte è richiesta per le tende esterne l'unificazione della forma, del colore e del posizionamento.

##### **4 Spazi pubblici e di uso pubblico**



L'utilizzazione degli spazi di suo pubblico per bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione del Comune su dettagliato progetto.

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale, oltre a materiali artificiali (ceramica e pietre artificiali) con caratteristiche funzionali ed estetiche idonee. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

#### **ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE**

##### **Art. 88.c - Strutture verticali**

1 La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.);

2 Le murature faccia a vista in muratura devono essere recuperate attraverso interventi conservativi ed eventuali integrazioni con materiali del tutto simili a quelli originali; nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione è ammessa l'intonacatura e tinteggiatura della superficie.

3 Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali;

4 Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stilatura o con altri sistemi originari dell'edificio); è in tutti casi prescritto il mantenimento o il ripristino delle murature in laterizio.

##### **Art. 88.d - Strutture portanti orizzontali**

1 Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

2 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.).

3 E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

#### **Art. 88.e - Coperture**

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

2 Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

3 Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura, è prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato. Il manto può essere in coppi in laterizio e con colori tradizionali. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale. 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.

4 Salvo i casi espressamente previsti dalle Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi della copertura.

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

#### **Art. 88.f - Scale**

1 Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

2 Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di scale e pianerottoli è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione originali o comunque in uso nella tradizione locale.

3 Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

4 Negli interventi di risanamento conservativo l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

5 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.

6 Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'inserimento in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

#### **Art. 88.g - Aperture**

1 Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede che nell'elaborato relativo allo stato di fatto sia evidenziato il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

2 L'eventuale creazione di nuove aperture, 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;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai.

3 Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- sono esclusi i terrazzi in falda e gli abbaini;
- sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq per lucernaio;

#### **Art. 88.h - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

1 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.

2 Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;

3 Non sono pertanto ammessi, 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 legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

4 Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal Comune dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale; sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia

proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.

5 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. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.

6 Negli interventi di restauro scientifico, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

#### **Art. 88.i - Infissi esterni**

1 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.

2 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 di tipo tradizionale.

3 Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere, in legno (naturale o verniciati a olio), nei colori del repertorio tradizionale locale.

4 Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con persiane o scuri lignei di tipo tradizionale.

#### **Art. 88.l - Pavimentazioni**

1 Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

#### **Art. 88.m - Elementi decorativi**

1 Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc..;

2 La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, pilastrini, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale o con materiali moderni.

3 E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

4 E' comunque vietata la costruzione di balconi e pensiline in aggetto e di tettoie e portici esterni alla sagoma del fabbricato negli edifici di interesse storico.

CAPO 4.C – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE

**art. 89.a - Facciate degli edifici e tinteggiature**

1 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.

2 Nel territorio rurale le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.

3 Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

4 *Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale*

Nel territorio rurale le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista e in intonaco di malta di calce tinteggiato.

Gli intonachi, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

Le tinteggiature degli intonachi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonachi plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc..

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente (oscuri del tipo a tagliere). Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

**Art. 89.b - Coperture**

1 Nel territorio rurale le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

2. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro

falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e con manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi del successivo articolo 89.d).

3. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,50.

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio (usualmente 50-60 c.).

#### **Art. 89.c - Recinzioni**

1 Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, evitando forme complesse o richiami formali a stilemi del passato.

#### **Art. 89.d – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale**

1 Per gli interventi di nuova edificazione e per quelli di ristrutturazione con quota significativa di demolizione e ricostruzione in ambito rurale la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Lo studio di cui al comma precedente consiste in:

- Analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio, da distanze e punti di vista ritenuti significativi;
- Valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.

In rapporto all'entità dell'intervento proposto, e ai valori di paesaggio e di identità preesistenti (integrità, identità, compiutezza, degrado del paesaggio), e considerando la significatività delle visuali esaminate, lo studio perviene a valutazioni globali sull'esito visuale degli interventi di progetto.

3. In relazione agli esiti dello studio di cui al comma precedente, il progetto dovrà adottare idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in:

- Interventi di adeguamento del progetto (aspetti architettonici, distribuzione dei volumi, trattamento delle superfici, ecc.)
- Interventi di schermatura visiva attraverso la piantumazione di alberature, siepi, gruppi arborei.

4. Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri devono essere centralizzati; è pertanto vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi.

#### **CAPO 4.D – Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio urbanizzato**

##### **Art. 90.a – Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1 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.

2 Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

3. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,10, fino ad un'altezza da terra di m 6,00, e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori.

4. In caso di ristrutturazione di edifici esistenti di norma sono ammessi i seguenti aggetti:

- aggetti di non più di cm 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
- aggetti fino a non più di cm 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4.50 sul piano stradale.

5. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

**Art. 90.b - Allineamenti**

1 Negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su patrimonio edilizio esistente è ammessa, nel caso di realizzazione di "facciata ventilata" per il miglioramento della capacità termica dell'edificio, la deroga alle distanze nella misura richiesta dall'incremento di spessore delle murature.

**art. 90.c - Recinzioni**

1 Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada non devono superare i 3 m di altezza totale, e quelle in muro pieno non devono superare l'altezza di ml. 1.00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa; in presenza di allineamenti va prevista la stessa altezza, per allineare la recinzione a quelle limitrofe..

**Art. 90.d - Autorimesse**

1 Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.

2 Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

**Art. 90.e - Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1 L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

2 L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

3 Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 4,00 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni " Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili".



4 Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

5 I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 4,50, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita, salvo casi di comprovata impossibilità (ad es. interventi di recupero edilizio in centro storico).

#### **Art. 90.f - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1 Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto passaggi coperti, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai.

I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 90.g - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.**

1. Al di fuori del territorio storico urbano AS e del territorio rurale) le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

2. Cartelli indicatori e altre insegne sono da realizzare secondo le modalità definite dall'apposito Piano o Regolamento comunale.

3. Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri devono essere centralizzati; è pertanto vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi; è consentita l'installazione di un solo impianto centralizzato per ciascun fabbricato, da posizionare sul tetto dell'edificio, in posizione tale da inserirsi nell'architettura dello stesso. In particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari, esse devono mimetizzarsi con i colori dei tetti se in laterizio rosso coppo/tegola: la loro collocazione non deve avvenire sui colmi verso i fronti principali; vanno quindi collocate su falde secondarie, secondo modalità rispettose del decoro architettonico dell'edificio, in posizioni tali da renderle il più possibile nascoste ad viste panoramiche.

**Art. 90.h - Apposizione di manufatti di pubblica utilità**

1 L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

2. La realizzazione e installazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta alle prescrizioni del Piano comunale per la cartellonistica e segnaletica pubblicitaria.

## **TITOLO 5 – COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI**

### **CAP. 5.A - PIANI ATTUATIVI – E PIANI DI SETTORE**

#### **Art. 91 - Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale può adottare appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici.
2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative.

#### **art. 92 - Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere:
  - a) il titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi
  - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
  - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - d) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi del D. M. 14 gennaio 2008 e della delibera di Giunta Regionale n. 1677/2005
  - e) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - f) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con l'indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
  - g) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - h) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di

- parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- i) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
  - j) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
  - k) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
  - l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
  - m) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del POC.;
  - n) computo metrico-estimativo delle opere necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal Piano;
  - o) dichiarazione del responsabile del servizio attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D. Lgs. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale;
  - p) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
  - q) per gli interventi di nuova urbanizzazione, ivi compresi quelli di ristrutturazione urbanistica, di cui il totale superiore a 1000 mq., la valutazione di quanto previsto all'art.5, 4° comma, lettera a), della L.R. 26/2004 in materia energetica;
  - r) schema di convenzione.

2. Ai fini del monitoraggio dell'attuazione del PSC (art.3 L.R.20/2000) tutta la documentazione di cui al comma 1 deve essere fornita su supporto digitale. In particolare la planimetria generale dovrà essere consegnata anche in versione georeferenziata, su base

informatizzata fornita dal Comune.

3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC; ad esempio: verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai nuovi carichi previsti, ecc.

4. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera q) deve almeno contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto p) .

le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;

- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;

- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;

- nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;

- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

- l'obbligo di fornire, a fine attuazione, idonea planimetria informatizzata (formato dwg o dxf) su supporto fornito dal comune, della reale situazione realizzata.

5. Alla proposta di PUA dovranno inoltre essere allegati a cura dei richiedenti, se necessari, i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

- Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono

state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

- Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- Autorizzazione del Ministero della Difesa (Direzione Generale dei Lavori e del Demanio) alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
- Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto j) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.
- Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

6. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 devono essere presentati in cinque copie cartacee firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Dirigente preposto o suo delegato.

#### **art. 93 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata**

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.

2. Ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.20/2000, la proposta di PUA che apporti variante al POC deve contenere, oltre a quanto indicato ai commi successivi, la documentazione idonea ad illustrare i contenuti cartografici e/o normativi che costituiscano variante.

3. Verificate le condizioni di cui ai commi precedenti l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: le generalità e il titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, , generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.

4. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

5. Entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di completezza della documentazione presentata. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

6. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi

inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

7. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, provvede :

- Qualora il progetto risulti approvabile, a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.
- Qualora il progetto presentato contenga elementi che non consentano l'approvazione del Piano stesso, esprime parere negativo motivato, e riconsegna la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

#### **Art. 94 - Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica**

Verificata la conformità del piano alle normative vigenti, acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso i preposti Uffici del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge

#### **Art. 95 - Approvazione e validità dei PUA**

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso i preposti Uffici del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi. Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale. Dei PUA di iniziativa privata viene data adeguata diffusione mediante i mezzi di informazione del comune.

Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

I PUA che comportino varianti al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000. Entro sessanta giorni dal ricevimento la Provincia può formulare osservazioni relativamente a previsioni che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva. Il comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il PUA alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni

pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.

Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi

Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.

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.

Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene 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 i maggiori danni.

Durante l'attuazione del Piano, il responsabile del Servizio, dopo il favorevole collaudo di opere di urbanizzazione per un valore pari al almeno il 60 % del totale previsto in convenzione, autorizza lo svincolo del 50% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile del Servizio autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione.

#### **Art. 96 - Varianti ai PUA**

1 Le eventuali varianti a PUA approvati seguono lo stesso iter di approvazione degli strumenti originari

2 Le varianti non sostanziali (e comunque nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici generali PSC – RUE – POC) che:

- non incidano sulla quantità edificatoria prevista,
- non modifichino sostanzialmente l'assetto generale del Piano approvato,
- non modifichino la quantità di dotazioni territoriali prevista,
- non prevedano l'insediamento di attività a più intenso impatto ambientale,
- non prevedano modifiche sostanziali ai parametri edilizi (altezze max, distanze, densità fondiaria, ecc.) ed alla distribuzione delle masse,



- non prevedano in genere variazioni comportanti la modifica di diritti reali degli aventi causa diretta o indiretta;
- non prevedano modifiche alla convenzione;

potranno essere approvate, dopo le verifiche d'ufficio previste all'art. 93 con semplice delibera di Giunta Comunale, senza la pubblicazione di cui al precedente articolo.

#### **Art. 97 – Intervento Unitario Convenzionato**

1. Nelle parti di ambiti urbani consolidati individuate dal PSC può essere richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera parte di territorio perimetrata, al fine di garantire, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo da approvarsi da parte della Giunta Comunale, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione dell'intervento al verificarsi delle condizioni previste dal PSC (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.)

2. Per l'Intervento unitario sono richiesti gli stessi elaborati richiesti per il PUA.

#### **Art. 98 - Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIA)**

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:

- a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
- c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
- f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede/si presenta il relativo titolo abilitativo edilizio;
- g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
- h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del

- piano;
- i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
  - l) condizioni di commercializzazione previste;
  - m) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
  - n) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
  - o) schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PIA; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.
2. Gli elementi di cui alle lettere e), g), i), m), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" ai sensi del Reg C.E. 1257/1999.

#### CAPO 5.B –DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI

### PROCEDURE E ADEMPIMENTI

#### Art. 99 - Attività edilizia libera

- 1 Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:
- la manutenzione ordinaria;
  - l'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessi gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs.n.42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC, e qualora non riguardino elementi strutturali e non comporti la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
  - la costruzione o l'installazione dei manufatti accessori alla residenza e alle attività terziarie, come definiti nell'allegato 1 del RUE "Definizioni". tranne quelli di cui al punto 1.b

dell'allegato "definizioni" da sottoporsi a D.I.A., con verifica degli interventi.

- l'installazione di elementi di arredo e servizio, come definiti nell'allegato 1 del RUE "Definizioni"

- Bomboloni interrati per lo stoccaggio di GPL di dimensione non superiore a 13 mc.;

2 L'attività edilizia non soggetta a titolo abilitativo deve avvenire in ogni caso nel rispetto delle normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1 Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a permesso di costruire le opere provvisorie di cantiere, e quelle al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere si ritengono autorizzate contestualmente al rilascio del titolo abilitativo e possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso;

2 Non sono, parimenti, soggette ad alcun titolo abilitativo le seguenti opere

- a) Opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;
- b) Opere oggetto di ordinanza dirigenziale di ripristino di interventi abusivi;
- c) Eliminazione di opere abusive;

#### **Art. 100 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate**

Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo, senza aumento di carico urbanistico;
- sono inoltre consentiti interventi dettagliatamente disciplinati dal PSC attraverso le schede relative ai singoli ambiti, quali:
- ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse;
  - aumento di SC, all'interno del volume edilizio esistente, senza cambio d'uso;
  - demolizione senza ricostruzione;

2 Gli stessi interventi di cui al comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso il POC, che non abbia assunto il valore e gli effetti di PUA, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, ed in particolare della decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio, qualora non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione del vincolo espropriativo secondo le modalità previste dalla Legge.

#### **Art. 101- Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1 La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito denominata C.Q.) è l'organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri obbligatori e non vincolanti, nelle materie definite dal presente RUE:

- dell'edilizia e delle infrastrutture
- dell'urbanistica e del paesaggio

- della tutela, restauro e valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico-culturale
- della tutela dell'ambiente e della difesa del suolo.

2 La Commissione esprime parere nei seguenti casi:

- rilascio di pareri e valutazioni preventive su schemi preliminari di progetti;
- rilascio e rinnovo di permessi di costruire e loro varianti essenziali;
- rilascio di autorizzazioni paesaggistiche previste del D.Lgs.n.42/2004, nonché nei casi di applicazione dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 146 dello stesso D.Lgs. 42/2004, secondo i criteri già determinati dal comune;
- interventi che riguardano immobili soggetti a tutela ai sensi della parte seconda, Titolo I del D.Lgs.42/2004;
- interventi edilizi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico e ristrutturazione edilizia, quando riguardino, in base alla classificazione del PSC: edifici e/o immobili situati negli ambiti AS; edifici e/o immobili costituenti insediamenti storici classificati IS; edifici e/o immobili di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale ES; edifici e/o immobili situati nel territorio rurale;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, in ogni caso;
- interventi di recupero e risanamento di aree libere, in ogni caso;
- strumenti di pianificazione generale (PSC, RUE, POC) e relative varianti;
- strumenti di pianificazione attuativa (PUA) e relative varianti;
- progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione (art.7 L.R. 31/2002).

E' possibile avvalersi inoltre del parere della Commissione in qualsiasi altra circostanza in cui il parere sia ritenuto opportuno per la formazione dei provvedimenti amministrativi.

3 I pareri della Commissione sono espressi in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto del paesaggio urbano e rurale e dell'ambiente (fisico e storico-culturale).

4 Tenendo conto dei contenuti e delle norme del PSC, del RUE e del POC vigenti, la Commissione redige un documento guida sui criteri di riferimento per l'emanazione dei propri pareri, ed eventualmente un documento di indirizzi per la qualificazione della progettazione architettonica in particolare nelle relazioni con il contesto urbano e con il paesaggio.

5 Le determinazioni conclusive del responsabile preposto allo sportello unico per l'edilizia che non risultano, anche in parte, conformi al parere della Commissione, sono trasmesse al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine di 30 giorni, del potere di riesame.

6 Al termine del proprio mandato, la C.Q. redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta, perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida.

7 La C.Q. quale unico organismo del Comune preposto alla materia riguardante la qualità architettonica ed edilizia attuabile nel territorio comunale, per le competenze attribuitele, costituisce elemento di riferimento ed indirizzo per la progettazione di opere pubbliche e private.

#### **COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE**

8 La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale, ed è composta:

- da 5 componenti, scelti in base al curriculum scientifico e professionale, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di urbanistica e infrastrutture, progettazione architettonica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, geologia, storia dell'architettura, restauro
- partecipa alla riunione il SUA, o suo delegato, in qualità di Segretario senza diritto di voto;

La Commissione, all'atto del suo insediamento, nominerà al suo interno il proprio presidente.

9 La Giunta comunale stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a componente, secondo criteri di pubblicità e trasparenza.

10 La C.Q. dura in carica tre anni. La Commissione, esaurito questo periodo di durata, continuerà a svolgere le sue funzioni, fino alla nomina dei nuovi componenti; in ogni caso, non oltre 180 giorni dalla scadenza del termine di durata. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art.3 della L.444/1994 modificata ed integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

11 L'istruttore tecnico che ha curato l'istruttoria tecnica e formale dei progetti o atti da valutare può essere presente ai lavori della C.Q.

#### **FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DELLA COMMISSIONE**

12 La C.Q. si riunisce su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione vengono resi disponibili due giorni prima di ciascuna riunione.

Le adunanze sono valide se interviene la maggioranza dei componenti la commissione.

13 La C.Q. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine del giorno:

- a) parere favorevole, motivato, se necessario;
- b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, motivato;
- c) parere contrario, motivato.

15 E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.

16 La C.Q. è chiamata ad esprimersi sui progetti di cui al precedente art. 101 indipendentemente dal titolo abilitativo necessario alla realizzazione dell'intervento (permesso di costruire o DIA), secondo l'iter e nei termini previsti dagli artt. 10 e 13 della L.R.n.31/02 e s.m.e.i. I componenti della C.Q. non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto sul progetto

costituisce per i componenti la C.Q. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da componente ad opera della Giunta comunale e la segnalazione all'Ordine/Collegio di appartenenza dell'iscritto. E' altresì motivo di incompatibilità la parentela ascendente o discendente, diretta o indiretta sino al quarto grado, con chi ha richiesto il permesso di costruire e/o ha presentato la denuncia di inizio attività o la valutazione preventiva ovvero con il progettista dell'intervento.

17. Delle adunanze della C.Q. viene redatto un apposito verbale firmato dal presidente e dal Segretario.

18. I verbali e i pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, presso lo Sportello Unico dell'edilizia attraverso la pubblicazione in forma cartacea.

19. Ai componenti la C.Q. è attribuito un gettone di presenza di entità da definire con apposito atto dell'Organo competente.

20. Determinazioni difformi dal parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, laddove investano materie comprese nell'elencazione di cui all'art. 3 L.R. 31/2002, sono immediatamente comunicate al Sindaco, per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di giorni 30, del potere di riesame previsto dall'art. 24 della L.R. 31/2002, ai fini dell'annullamento o della modifica delle determinazioni del dirigente.

#### **Art. 102 - Valutazione preventiva**

1 Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo SUE una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato.

La relazione di cui al comma 1 contiene:

- elaborati grafici in scala adeguata, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con evidenziazione sinottica a colori);
- relazione tecnica dell'intervento, contenente la dichiarazione con la quale il progettista abilitato accerta la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati e al RUE, al precedente stato di fatto legittimato, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie. Tale relazione 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.

- documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, accompagnata da planimetria indicante i punti di ripresa;
- gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
- le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
- i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del PSC (obiettivi e limiti contenuti nelle schede di ambito) e del RUE;
- eventuale richiesta ed identificazione delle dotazioni territoriali (parcheggi e verde);
- richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme.

3. Entro quindici giorni dalla data di presentazione, il responsabile del procedimento, qualora accerti l'incompletezza della documentazione allegata, può richiedere una sola volta, documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, ovvero che non possa dalla stessa essere acquisita autonomamente. La richiesta produce l'effetto di interruzione del termine di cui al successivo comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

4. Lo Sportello Unico per l'edilizia rilascia la valutazione preventiva entro 45 giorni dalla presentazione della relazione, ovvero dalla ricezione della documentazione integrativa di cui al precedente comma, con specifico riferimento ai contenuti della relazione stessa.

Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

5. I contenuti della valutazione preventiva espressa dallo Sportello Unico per l'edilizia o 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 relazione. Tali contenuti conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici generali e ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.

6. Qualora i contenuti progettuali degli elaborati presentati a corredo del successivo titolo abilitativo edilizio non differiscano da quelli contenuti nel preparare, e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà essere nuovamente valutata dalla C.Q.

**Art. 103 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette**

1. Ad eccezione delle
  - a. opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.n.267/2000 e dell'art.40 della L.R.n.20/2000;
  - b. opere pubbliche, da eseguire da parere di amministrazioni statali o comunque insistenti su demanio statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti;
  - c. opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d. opere pubbliche del Comune.

le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, a norma di legge, dalla corresponsione del contributo di costruzione.

2 I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi titoli sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico.

3 I titoli abilitativi sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

4 I progetti relativi alle opere di cui al comma 1 sono comunque approvati, dagli organi competenti, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, effettuato dall'avente titolo.

**Art. 104 - Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;



- g) l'affittuario agrario (L.n.11/71 e L.n.203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.Lgs. 19 ottobre 1944 n.279, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
  - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
  - l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 2 della D.P.R. 445/00.

Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

#### CAPO 5.C – PERMESSO DI COSTRUIRE

##### **Art. 105 - Oggetto - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi, non soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria, di cui al successivo art.110, riguardanti:

- nuova costruzione (cioè gli interventi definiti dal presente RUE all' articolo 15 dell'allegato 1 Definizioni);
- Ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione, con o senza ricostruzione;
- recupero e risanamento delle aree libere;
- restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, qualora interessino immobili compresi negli elenchi degli edifici di cui alla parte seconda, Titolo I del D.Lgs.n.42/2004 o gli immobili classificati dal PSC come "edifici di particolare interesse storico-culturale";
- ristrutturazione edilizia su edifici inclusi negli ambiti AS e CS (Impianto storico del capoluogo), IS (insediamenti storici del territorio rurale), ES (edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale) e in tutti gli ambiti del territorio rurale;
- mutamenti di destinazione d'uso su edifici all'interno dell'Impianto storico del capoluogo e delle frazioni AS e degli insediamenti storici IS.
  
- gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora interessino edifici esterni agli ambiti AS, IS (insediamenti storici del territorio rurale), ES (edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale) e tutti gli ambiti del territorio rurale;
- gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R.n.11/1998
- i mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere, su edifici all'esterno dall'impianto storico del capoluogo AC.s e degli insediamenti storici IS; (Devono passare in permesso di costruire)

#### **Art. 106 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire é rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici (PSC, POC e piani attuativi) e del RUE vigente.
2. Il permesso di costruire é comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia opera fino all'approvazione del piano e comunque non oltre cinque anni dall'adozione.

**Art. 107 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. La domanda di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico dall'avente titolo, sull'apposita modulistica, corredata da tutte la documentazione elencata al successivo art.108.

2 La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente e deve essere accompagnata dalla ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.

3. La domanda è accompagnata da una dichiarazione, redatta su apposita modulistica firmata dal progettista responsabile che asseveri la rispondenza dell'opera a quanto previsto nel certificato d'uso, se rilasciato, ed ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dal RUE e, ove del caso, dal POC e dal PUA, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale.

4 A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello Unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241;

**ISTRUTTORIA**

5. L'istruttoria delle richieste di rilascio del permesso di costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo di protocollo assegnato.

6. Il procedimento del permesso di costruire si intende avviato alla data di completamento della documentazione essenziale;

7. Il Responsabile del procedimento può chiedere successivamente al completamento della richiesta e per una sola volta, entro 15 giorni avviata l'istruttoria di merito, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma 10 il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data di completo ricevimento degli atti integrativi.

8. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista è inammissibile. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

9. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Responsabile del procedimento verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;

- c) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;
- d) nel caso di avvenuto rilascio della valutazione preventiva di cui al precedente art. 102 che i dati asseverati corrispondano con quanto previsto nel certificato stesso;
- e) la conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente.

10. Entro 60 giorni il responsabile del procedimento completa l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio, degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente. Il responsabile del procedimento acquisisce il parere della C.Q. di cui all'art.101 del presente RUE, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

### **RILASCIO O DINIEGO**

11. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal Responsabile dello SUE, entro 15 giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento. Lo SUE notifica all'interessato l'avvenuto rilascio del provvedimento e contestualmente ne dà notizia sull'albo pretorio. Entro 60 giorni dal ricevimento della notifica, il titolare o suo delegato deve presentarsi per il ritiro del provvedimento. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, su richiesta scritta del titolare, il responsabile dello SUE può prorogare tale termine per un periodo massimo di 180 (centottanta) giorni dalla data di avvenuto ricevimento dell'invito.

12. In caso di proposta di diniego formulata dal Responsabile del procedimento, qualora il responsabile dello SUE, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.

13. Al permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.

### **CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

14. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

15. Nel permesso di costruire sono indicati:

- a) gli estremi della richiesta e del permesso;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
- d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

- e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
- f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- g) la data e l'esito del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, comprese le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello Unico dell'edilizia sulle stesse;
- h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
- l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi degli art.28, 29 e 30 della L.R.31/2002 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali;

16. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

17. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo SUE con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, almeno 3 giorni prima del loro inizio, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori; la mancata comunicazione nel termine suddetto comporterà una sanzione determinata dalla G.C.

18. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro il termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite;

19. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

## **DECADENZA**

20. Il permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:

- a. Mancato ritiro entro il termine di 60 giorni dalla data di invito, a meno di intervenuta proroga;
- b. Mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio;
- c. Mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio, a meno di intervenuta proroga;
- d. Entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e vengano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso.

21. La decadenza è dichiarata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, con proprio provvedimento comunicato al titolare, e per conoscenza al professionista e all'impresa assuntrice i lavori.
22. Nel caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato nuovo progetto per la parte non ultimata. In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.
23. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 109.

#### **Art.108 – Richiesta di permesso di costruire**

1. La richiesta di permesso di costruire in bollo e presentata al responsabile dello SUE, su apposito modello a cui deve sempre essere allegata la seguente documentazione, in assenza della quale la richiesta è irricevibile.

#### **DOCUMENTAZIONE DI CARATTERE GENERALE**

- a. documento comprovante il titolo a richiedere il permesso di costruire; (dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'art.46 del DPR 445/00, ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento)
- b. copia della valutazione preventiva, ove richiesta e rilasciata, ovvero della richiesta della stessa;
- c. documentazione catastale costituita da estratto autentico di mappa e certificato catastale, rilasciati dall'UTE in data non anteriore a tre mesi, atti ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e le relative superfici e proprietà (in alternativa la documentazione catastale può essere costituita da estratto di mappa e misura catastale certificate con firma e timbro del progettista);
- d. attestazione del versamento relativo ai diritti di segreteria;

Inoltre, in relazione allo specifico intervento quando siano necessari, il soggetto avente titolo dovrà allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

- e. calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché di disinquinamento "D" e di ripristino "S", del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione delle dotazioni territoriali;
- f. nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, nel caso di immobili vincolati ai sensi della parte seconda, titolo 1 del Dlgs 42/2004.
- g. modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di

- ampliamenti;
- h. richiesta di autorizzazione comunale all'abbattimento di essenze arboree
  - i. richiesta di autorizzazione rivolta al Consorzio di Bonifica, ovvero copia dell'autorizzazione rilasciata nei casi di interventi che interessano il reticolo idrografico;
  - j. atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente RUE o dal P.S.C, debitamente registrato;
  - k. bozza di convenzione alla cessione delle aree e opere di urbanizzazione primaria P1, nei casi di intervento edilizio diretto;
  - l. schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire convenzionato
  - m. parere preventivo dell'ENEL, nel caso di interventi che comportino un significativo incremento di fabbisogno energetico;
  - n. estremi della domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni, di competenza di ENIA;
  - o. estremi della domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura, per lo scarico di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche in rete fognaria, ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs.152/99) di competenza di ENIA;
  - p. estremi della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera, ai sensi degli artt. 6 e 15 del DPR.203/1988, nel caso siano previste nuove emissioni o modifiche significative all'attività produttiva;
  - q. eventuali altri provvedimenti abilitativi e autorizzazioni richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato;
  - r. documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., quando siano prescritti;

#### **DOCUMENTAZIONE DI CARATTERE TECNICO**

- a. elaborati grafici in scala adeguata, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con evidenziazione sinottica a colori);
- b. relazione tecnica dell'intervento, contenente la dichiarazione, redatta ai sensi dell'art.481 Codice Penale, con la quale il progettista abilitato assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati e al RUE, al precedente stato di fatto legittimato, 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. La stessa relazione è comprensiva dei conteggi

planovolumetrici delle superfici esistenti e di progetto ed eventuale analisi metodologica per interventi su edifici classificati;

- c. documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, accompagnata planimetria indicante i punti di presa;

Inoltre, in relazione allo specifico intervento quando siano necessari, il soggetto avente titolo dovrà allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

- d. elaborati di progetto necessari per l'acquisizione del parere ASL (e/o A.R.P.A per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e lavoro, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente;
- e. modello della domanda e disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere del Comando Provinciale VV.F, nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia;
- f. elaborati di progetto necessari per l'acquisizione del parere ASL (e/o A.R.P.A per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni in materia di inquinamento elettromagnetico;
- g. dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'Art. 1 della L. n 13/1989 e del relativo decreto di attuazione sulle barriere architettoniche;
- h. relazione geologica e/o relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, per le opere indicate dal D.M 11/3/1988, ovvero in tutti i casi prescritti dal PSC o dal presente RUE;
- i. documentazione inerente la valutazione di impatto acustico, o la valutazione previsionale del clima acustico, per le opere soggette ai sensi della L..n.447/1995,della L.R.15/2001;
- l. relazione, eventualmente accompagnata da elaborati tecnici, di dimostrazione di conformità ai requisiti cogenti, ove necessario, ed eventualmente dei requisiti volontari ove applicati;
- m. progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti;
- n. screening o studio di impatto ambientale di cui alla L.R. 9/1999, per gli interventi soggetti al relativo procedimento di V.I.A.;
- o. nei casi di non necessità del certificato di agibilità, la scheda tecnica descrittiva, su apposita modulistica, contestualmente alla presentazione della dichiarazione di fine lavori.
- p. nei casi di non necessità del certificato di agibilità, la scheda tecnica descrittiva, su apposita modulistica, contestualmente alla presentazione della dichiarazione di fine lavori.

2. Tutte le dichiarazioni, e le richieste devono essere redatte su apposita modulistica predisposta dallo SUE;



**SPECIFICAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE TECNICA**

3. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in due copie nella generalità dei casi, 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 correzioni, abrasioni o riporti. Anche a parziale modifica e integrazione di quanto esposto nel presente articolo, lo SUE per l'edilizia, attraverso determinazione del responsabile, può definire modelli per la presentazione delle denunce di inizio attività e della documentazione da allegare alla stessa.
4. Gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari sono, oltre agli elaborati obbligatori di cui al comma 1 lett.b) che precede :
- a. estratto della cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, POC, e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo), con individuazione dell'area o degli immobili oggetto dell'intervento;
  - b. planimetria generale di rilievo quotato dell'area di intervento, in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno, di tutti i fabbricati circostanti, delle alberature e delle caratteristiche vegetazionali e dimensionali esistenti, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i vincoli territoriali;
  - 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 la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato dei provvedimenti amministrativi pregressi, risultanti all'archivio dello SUE.
  - d. planimetria generale dello stato di progetto dell'area di intervento in scala 1:500 o 1:200, con indicazione quotata, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dell'area e delle aree limitrofe, e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici vicini; di tutte le alberature esistenti deve essere indicata la posizione, l'essenza, l'altezza e il diametro del tronco rilevato ad 1 m dal colletto
  - e. planimetria di progetto in scala 1:200 o 1:100 della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle alberature e delle sistemazioni del verde e degli altri elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e degli eventuali sistemi di smaltimento o depurazione degli scarichi;

- f. piante in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli, non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, una ulteriore serie di piante di ogni livello, con sovrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzino con idonee grafie le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
  - g. pianta dei coperti con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché volumi tecnici, canne di esalazione, lucernai, ecc.;
  - h. sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, in un numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento edilizio in relazione alla sua complessità, e comunque di norma non meno di due di cui almeno una eseguita in corrispondenza del vano scale; per interventi sull'esistente le sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
  - i. prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
  - l. particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, con particolare riferimento ai dettagli dei prospetti;
  - m. schema planimetrico delle reti idrica, fognaria ed elettrica in scala adeguata; nello schema idrico e fognario dovranno essere evidenziati i percorsi delle reti, la presa dall'acquedotto, il recapito finale dei reflui e le relative quote, nonché la distanza minima fra condotte idriche e fognarie;
  - n. progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art.1 della Legge n.46/1990 e relativi decreti di attuazione. I progetti devono essere redatti in conformità all'art.4 comma 2 del DPR 447 del 6.12.1991; resta inteso che i progetti esecutivi ai sensi della L.46/90 e la relazione tecnica di cui alla L.10/91, andranno presentati, rispettivamente, prima del rilascio del permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori.
  - o. relazione illustrativa di sintesi 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;
5. Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati di cui al comma precedente.

**ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO PER INTERVENTI SU EDIFICI STORICI, VINCOLATI O TUTELATI**

6. Per gli interventi su edifici tutelati ai sensi del Capo 2.A del R.U.E. gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici; con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie e 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 tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento.

**ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO PER INTERVENTI SU AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA PARTE TERZA, TITOLO 1 DEL DLGS 42/2004 OVE SIA RICHIESTA L'AUTORIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 146**

7. Oltre agli elaborati di cui ai punti precedenti, in quanto pertinenti, sono da produrre i seguenti elaborati:

- a) Relazione descrittiva dei valori paesaggistici oggetto di vincolo
- b) Analisi degli impatti paesaggistici del progetto (rendering) e illustrazione della compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo
- c) Relazione tecnica finalizzata a dimostrare la coerenza del progetto con gli obiettivi di qualità paesaggistica
- d) Relazione sulla congruità dei criteri di gestione dell'immobile o dell'area.

**ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO RIGUARDANTI INFRASTRUTTURE O MANUFATTI DIVERSI DAGLI EDIFICI E DAGLI IMPIANTI**

8. Per le infrastrutture e gli altri manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti, gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti corrispondono di norma a quelli di cui all'art. 108 comma 1,

limitatamente a quelli che servono ad una efficace rappresentazione a seconda delle tipologie di manufatto, e con gli opportuni adattamenti di scala. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati sopra richiamati.

**DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE, SU EDIFICI FUNZIONALMENTE COLLEGATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

9. La domanda di permesso di costruire nel caso di interventi nel territorio rurale su edifici funzionalmente connessi all'attività agricola deve contenere:

- a) planimetria con esatta delimitazione dell'azienda agricola, e indicazione delle superfici;
- b) relazione sulle caratteristiche dei fabbricati esistenti e sulle relative destinazioni inerenti l'attività aziendale;

certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

- d) Contratto di affitto almeno decennale nel caso di soggetti affittuari in possesso del certificato di imprenditori agricoli a titolo principale (in caso di esonero dal contributo di costruzione del titolo abilitativi edilizio).

- e) Certificato storico catastale

- f) Convenzione al mantenimento della destinazione d'uso con vincolo di inedificabilità dei suoli, compilato sulla base della bozza fornita dallo Sportello Unico dell'Edilizia il quale sarà registrato e trascritto a cura del richiedente presso la conservatoria dei registri immobiliari all'atto del ritiro del permesso di costruire, ovvero entro i termini di efficacia della DIA. (va definita la procedura in relazione ai tempi ristretti della DIA)

- g) Nel caso di interventi relativi a strutture per l'allevamento di bestiame, copia della richiesta di autorizzazione per lo spandimento agronomico delle deiezioni, da inoltrare alla Provincia ai sensi della L.R.n.50/1995;

Nei casi richiesti, la relazione illustrativa dell'intervento dovrà inoltre fare riferimento al Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) che include l'ambito di intervento di cui al permesso di costruire.

**Art. 109 - Permesso di costruire in deroga**

- 1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del PSC, del POC ed a quelle del presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non sia in contrasto comporti con piani sovraordinati (regionali, provinciali, di bacino, e simili).

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della L.7.8.1990 n.241. Il permesso è rilasciato, previa deliberazione del Consiglio Comunale, dal Responsabile dello SUE

3. 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 ammesse, la densità edilizia, l'altezza e le distanze tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme del PSC, del POC, del PUA e del presente RUE, ovvero previste dal PRG previgente e dai relativi strumenti attuativi.

#### CAPO 5.D - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

#### **Art. 110 - Oggetto - Disciplina della denuncia di inizio attività obbligatoria**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- 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.42 del 2000, nonché gli immobili classificati dal PSC come "edifici di particolare interesse storico-culturale", ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- c) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- g) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad impianti sportivi, 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 soggette a DIA e le variazioni in corso d'opera, di cui agli articoli 115, 116 e 117 del presente RUE;
- n) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola o ad opere edilizie (come definiti dall'art.18 dell'Allegato "Definizioni")
- o) l'apposizione di cartelloni pubblicitari, se aventi le caratteristiche della costruzione, come definite nell'allegato 1 "Definizioni".

Gli interventi sopra individuati, quando le leggi o gli strumenti di pianificazione prevedono atti convenzionali come presupposto essenziale per l'efficacia del titolo all'esecuzione delle opere sono soggetti a permesso di costruire.

**Art. 111- Disciplina della denuncia di inizio attività - Efficacia del titolo abilitativo**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività presenta, su apposita modulistica allo SUE almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, la denuncia, accompagnata dalla documentazione di cui all'art.112 del presente RUE, e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art.481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati (PSC, POC, PUA e RUE) e alla valutazione preventiva, ove acquisita.
2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, qualora dovuto, secondo quanto previsto dal Titolo 6 del presente RUE, nonché della attestazione di avvenuto versamento dei diritti di segreteria.
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a 3 (tre anni), decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa (intendendo per tale data quanto riportato al successivo comma settimo).
4. A conclusione dei lavori, va presentata allo SUE la relativa comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati se e in quanto dovuta, o la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta ai sensi del successivo art.124 del presente RUE.
5. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di fine lavori può essere prorogato per una sola volta, e per un periodo di massimo 1 anno, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.
6. Qualora si accerti che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio entro 1 anno dalla presentazione della DIA, la stessa non costituisce titolo idoneo alla realizzazione delle opere.
7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento necessiti dell'autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.Lgs.42/2004, il termine di 30 giorni decorre dalla scadenza dei termini per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Per quanto attiene agli altri vincoli di competenza comunale i 30 giorni decorrono dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per i poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale il parere o l'atto di assenso va, allegato alla DIA. Qualora non sia allegato, il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della DIA, richiede all'interessato di integrare la pratica, l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

9. Qualora il progetto presentato riguardi insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, il termine di 30 (trenta) giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della eventuale conferenza dei servizi. Sono fatte salve le procedure ed i tempi relativi ai procedimenti dello Sportello Unico delle Imprese (SUI) di cui al D.P.R.447/98 e s.m.e.i.

10. Efficacia del titolo abilitativo

Il titolo abilitativo assume efficacia:

- a) a partire dal 31° giorno dopo la data di presentazione nel caso di completezza della documentazione e dei relativi adempimenti (oneri, ecc.), entrando formalmente in possesso della copia restituita dal SUE;
- b) a partire dal termine residuale della presentazione di eventuale documentazione integrativa, entrando in possesso della copia restituita dal SUE.

11. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono riportati nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente RUE.

12. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

#### **Art. 112 - Documentazione da allegare alla denuncia - Elaborati di rilievo e di progetto**

1. La DIA va corredata degli stessi documenti, in assenza dei quali è irricevibile, ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio del permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare, ed in relazione alle parti di territorio in cui ricade l'immobile, utilizzando la modulistica predisposta dallo SUE.

Qualora l'intervento soggetto a DIA obbligatoria preveda l'impiego di opere in conglomerato cementizio armato, precompresso e/o acciaio, la stessa deve comprendere anche il contestuale deposito della relativa documentazione presso lo SUE.

2. In caso di modifica progettuale a precedente denuncia di inizio attività o di variazioni minori in corso d'opera devono essere indicati, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativi interessato dalla modifica o dalla variazione, e il numero progressivo di tale modifica o variazione.

3. Una copia della documentazione costituente la DIA, vistata dal Comune, sarà riconsegnata al richiedente con gli estremi di identificazione della pratica.

#### **Art. 113 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire**

1. Il controllo sull'attività edilizia viene svolto ai sensi e secondo le modalità previste dalla L.R. 23/2004.

2 Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia può verificare la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 128.

3 Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Il controllo è effettuato su un campione pari ad almeno il 20% degli interventi edilizi eseguiti o in corso; il controllo deve comprendere tutti gli eventuali casi di interventi attuati a seguito del formarsi del silenzio assenso sulla domanda di permesso, ai sensi dell'art. del presente RUE.

- a. con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
- b. con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (una pratica ogni 5 presentate);
- c. con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese;
- d. per tipologia di intervento predefinita (ristrutturazione, restauro, zona di vincolo, ecc)

4 Su tali procedure e sugli esiti delle verifiche effettuate il Responsabile dello Sportello unico riferisce annualmente alla Giunta comunale.

#### **Art. 114 - Controllo sui progetti e controllo sulle opere eseguite con D.I.A.**

1. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di 30 (trenta giorni) dalla presentazione della denuncia di inizio attività, completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente:

- a) A verificare la completezza della documentazione obbligatoria;
- b) Ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dal presente RUE; l'accertamento va eseguito senza entrare nel merito della documentazione.
- c) A verificare la correttezza di calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento dell'importo corrispondente.

2. Il responsabile dello sportello unico e/o del procedimento, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato la richiesta di integrazione della documentazione; il termine per l'inizio lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari; qualora il responsabile accerti la non ammissibilità della denuncia, notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.



3. Entro il medesimo termine di 30 giorni, in caso di incompletezza della documentazione, il Responsabile dello SUE provvede a richiedere l'integrazione. Dalla data di avvenuta ricezione della documentazione integrativa decorre nuovamente il termine di 30 (trenta) giorni per l'inizio delle opere.

4. Qualora l'interessato non abbia provveduto all'integrazione richiesta, nel termine fissato la DIA è priva di effetti e lo SUE provvede a comunicare agli attori del processo edilizio l'avvenuta archiviazione.

5. Qualora nello stesso termine di 30 (trenta) giorni, sia accertata l'inammissibilità della DIA, viene notificata al soggetto avente titolo e, per conoscenza al progettista abilitato e all'impresa assuntrice i lavori, la motivazione del Responsabile dello SUE, di non dare inizio ai lavori. E' comunque salva la facoltà di ripresentare nuova DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

6. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello SUE provvede alle comunicazioni previste dalla Legge.

7. Il Responsabile dello sportello unico definisce, con propria determinazione, le modalità di formazione del campione, relativo al 30% degli interventi eseguiti o in corso di realizzazione, e di scelta dei casi da controllare, per la verifica di merito dell'asseverazione e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato sulla base dei seguenti criteri:

8. Le pratiche da controllare veranno scelte con le seguenti modalità:

- a. con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
- b. con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche;
- c. con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese;

Il Responsabile dello sportello unico riferisce annualmente alla Giunta comunale delle verifiche effettuate e delle modalità di scelta del campione.

9. Il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro 12 mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); ovvero il controllo è effettuato entro 12 mesi dal termine di validità della DIA, cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata).

Per gli interventi soggetti al rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è effettuato entro la data di rilascio del Certificato stesso, in tal caso tale attività contribuirà al raggiungimento della percentuale di cui al comma 7.

10. Il controllo prenderà in considerazione tutta la documentazione presentata, ed in particolare riguarderà:

- la regolarità e l'esattezza delle dichiarazioni presentate riguardo all'avente titolo,
- l'abilitazione professionale del progettista,
- la conformità dell'intervento al Piano Strutturale , R.U.E., P.O.C. ed eventualmente al P.U.A.
- le distanze dai confini e limiti di ambito e sub-ambito,
- le dotazioni territoriali,
- i termini di inizio e fine lavori,
- la presenza di tutte le autorizzazioni necessarie,
- la congruità del contributo di costruzione.,
- il rispetto di eventuali clausole convenzionali
- la completezza della relazione riguardante il rispetto dei requisiti cogenti.

11. Per il controllo di cui al presente articolo il responsabile dello sportello unico può avvalersi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 128 del presente RUE.

#### CAPO 5.E – ESECUZIONE DELLE OPERE – VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA

##### **Art. 115 - Modifiche progettuali soggette a 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, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla domanda di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle indicate con le lettere a), b), c), d), f) , definite come variazioni essenziali all'art. 117 del presente RUE, (dove sono le lettere) ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura (opere di cui alla lettera e) dello stesso articolo)

2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dall'art.106 commi 16-20 e dall'art.112 comma 1 del presente RUE. (riferimento all'articolo sbagliato)

3. Nei casi di cui al comma 2 la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo, a cui si affiancano, acquisendo nuovi termini di inizio e fine lavori, e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità 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.

4. Per il permesso di costruire in variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di

rilascio di tale permesso, mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di rilascio. In questo caso, la data di rilascio del permesso di costruire in variante essenziale vale come data di fine lavori del permesso di costruire originario.

5. A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale.

#### **Art. 116- Variazioni minori in corso d'opera**

1. Se conformi agli strumenti di pianificazione (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, sono soggette a denuncia di inizio attività 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 (con esclusione degli edifici all'interno dei centri storici AS e degli insediamenti storici IS, di cui al capo 2.A del presente RUE);
- comportino scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie complessiva inferiori ai limiti stabiliti all'art.117 comma 1 del presente RUE

2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima del termine di validità del titolo edilizio e della comunicazione di ultimazione dei lavori, e segue la procedura ordinaria stabilita al precedente art.111 e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui allo stesso art.111 comma 1 del presente RUE;

3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo, di cui mantiene i termini. Di conseguenza verrà fornita comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo originario, vale a dire entro i 3 (tre) anni dal rilascio, se trattasi di permesso di costruire, oppure entro 3 (tre) anni dalla data di efficacia, cioè dalla data di inizio lavori se il titolo abilitativo è la DIA.

#### **Art. 117 - Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:

- il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico (CU), come definito dall'art.28 della L.R.31/02
- 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 superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto i volumi accessori e i volumi tecnici, così come definiti dal RUE;

- gli aumenti della superficie complessiva superiori a 100 mq.;
  - ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, se effettuato sugli immobili soggetti solo a restauro scientifico, oppure entro aree soggette al D.Lgs. 42/2004 parte II.
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 del presente articolo trovano applicazione ai fini:
- della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 115 del presente RUE;
  - della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dall'art. 116 del presente RUE;
  - dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

#### PUBBLICITA' E ACCESSO

3. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.

Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativi al permesso di costruire e alla DIA, presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia.

#### VOLTURAZIONE

4. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, la modifica di intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.

5. La volturazione non determina alcuna modifica al contenuto del relativo titolo abilitativi edilizio.

Nel caso della DIA il preposto ufficio si limita alla semplice presa d'atto.

#### RIESAME DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DIA

6. Presso lo Sportello Unico dell'Edilizia chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate.

7. Il riesame di un permesso di costruire può essere richiesto entro 12 mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenere l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

8. Il riesame di una denuncia di inizio dell'attività può essere richiesto entro 12 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 abilitativi e la verifica della conformità e ammissibilità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

9. Della richiesta di riesame è data notizia ai titolari della DIA o del PDC (proprietà, progettista, Dir.Lavori, ecc.) qualora diversi dal richiedente, e dell'adozione degli eventuali provvedimenti di cui al successivo comma è data notizia anche al soggetto che ha richiesto il riesame, mediante avvio del procedimento nelle forme previste dall'art.8 della L.241/90.

10. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, nel caso di DIA, disporre l'adozione delle misure cautelari o sanzionatorie previste dalle leggi vigenti.

11. Il procedimento deve essere concluso entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta di riesame.

12. La richiesta di riesame è soggetta al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie stabilita con apposito provvedimento dalla G.C.

#### RIESAME DEL PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELL C.Q

13. In tutti i casi in cui è richiesto il parere della C.Q, qualora il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia adotti determinazioni conclusive non conformi, anche in parte, al parere della stessa Commissione, deve darne immediata comunicazione al Sindaco per l'eventuale esercizio del potere di riesame.

14. Il Sindaco, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione può provvedere ad annullare o modificare l'atto per vizi di legittimità che riguardino la motivazione per la quale il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia ha inteso discostarsi dalle valutazioni espresse dalla Commissione.

#### ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVE INTERAZIONI CON L'AMBIENTE

15. In conformità alla Deliberazione di Giunta Regionale n.477 del 21.06.1995, modificata ed integrata, sono considerate attività produttive di beni e servizi caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:

- a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- b) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;

- d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
- e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq., scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq., magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (rif.to D.P.R. 24.05.1988 n.215);
- f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.

#### **Art. 118- Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere citati la data e il numero di protocollo della denuncia dei lavori in cemento armato, ove presenti, ai sensi dell'Art. 4 della L. n 1086/1971, data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali quando si tratta di intervento antisismico, e la documentazione di impatto acustico con riferimento all'attività di cantiere; dovrà essere allegata inoltre, se non inviata precedentemente, la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della legge 10/91.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, del coordinatore delle opere e del costruttore. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.
4. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:
  - a. DURC (Documento unico di regolarità contributiva)
  - b. dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt.3 e 8 del D.Lgs.494/96.

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

5. Nel caso sia espressamente richiesto nel permesso di costruire, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare deve presentare al Responsabile dello SUE richiesta di visita di controllo, per le verifiche del tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli uffici comunali entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso tale termine i lavori possono avere inizio. La mancata richiesta della visita di controllo prima dell'inizio dei lavori verrà comunicata alla Polizia Municipale per i provvedimenti sanzionatori, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.

#### **Art. 119 – Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità**

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio. La Commissione consultiva per la qualità architettonica e il paesaggio potrà dettare specifiche prescrizioni riguardanti il decoro del cantiere.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al competente Ufficio separata domanda per la concessione temporanea dell'uso del suolo pubblico, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub-vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m1,20, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.

6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

7. In caso di interruzione dei lavori devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In carenza di dette precauzioni, il Sindaco o il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, ciascuno per le proprie competenze,

ingiungono l'assunzione delle misure ritenute necessarie.

#### **Art. 120 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a vigilanza e controllo da parte dello Sportello unico per l'edilizia che svolge tale attività avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art.128 del presente RUE, e per quanto di competenza del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL, ai sensi del D.P.R.164/56, e del D.Lvo 626/94 modificati ed integrati.

2. I controlli sono diretti a verificare:

- la conformità delle opere realizzate rispetto alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire, secondo quanto previsto rispettivamente dagli artt. 107 e 110 del presente RUE;
- che il cantiere presenti i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori.

3. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività e la copia dei disegni approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, nonché quando dovuto da altri soggetti pubblici e privati, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere; per le asseverazioni e le manutenzioni il formato minimo della tabella deve essere UNI A2, per gli altri interventi UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

5. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al relativo titolo abilitativi edilizio ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

6. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno che non rientrino fra le varianti minori definite dall'art. 116 del presente RUE e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini delle vigenti disposizioni sanzionatorie in materia

#### **RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro.

#### **Art. 121 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche**

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali.



2. Per le opere regionali, provinciali o comunali, qualora il responsabile dello sportello unico accerti, ai sensi del comma 2 dell'art.27 del DPR n.380/2001, l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, oppure, ai sensi dell'art.35 dello stesso DPR, accerti la realizzazione di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo ne informa immediatamente rispettivamente il Presidente della regione, il presidente della provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi previsti dai citati art.27 e 35 del DPR 380/2001, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

Per le opere di amministrazioni statali il responsabile dello sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione, l'adozione dei medesimi provvedimenti.

3. La demolizione é eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

4. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

#### CAPO 5.F – CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

##### **Art. 122 - Comunicazione di fine lavori**

1. Il Titolare del permesso di costruire e della DIA deve comunicare, su apposita modulistica, al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di fine dei lavori, entro 30 giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.

2. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza.

3. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva (STD) oppure la richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità quando dovuta ai sensi del successivo art.124.

4. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte dei lavori non ultimata viene comunicata la decadenza e conseguente archiviazione.

**Art. 123 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

1. Ogni edificio oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, e una scheda tecnica generale dell'edificio comprendente al suo interno le schede delle singole unità immobiliari. Nelle suddette schede sono riportati:

- a) i dati catastali e urbanistici ed edilizi 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 di prestazione accertati per l'opera realizzata in ordine ai requisiti obbligatori, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
- d) gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relative allo stesso immobile;
- e) le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'immobile ai requisiti obbligatori.
- f) le dichiarazioni di conformità degli impianti delle unità.

2. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.

3. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali, e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso.

4. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previste dalla legge, e in particolare:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del Testo unico dell'Edilizia (DPR 6.6.2001 n.380), quando richiesto;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della Regione, di cui all'articolo 62 del DPR 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dalla legislazione vigente sul contenimento dei consumi energetici e la certificazione energetica.

- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 del Testo Unico, nonché all'articolo 82 dello stesso.
- e) Certificato finale di prevenzione incendi (in assenza di certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF., corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, sottoscritta dal titolare del permesso di costruire e dal D.L., ai sensi del DPR n.37/1998), o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- f) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati nell'immobile, ai sensi dell'art.9 della Legge n.46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice deve certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
- g) autocertificazione attestante l'ottenimento della autorizzazione all'emissione in atmosfera ai sensi del DPR 203/88
- h) dichiarazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione allo scarico degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura pubblica per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del D.Leg.vo 152/99 e della L.R. 7/83 e successive modificazioni;
- i) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

5. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art.481 del Codice penale, da un professionista abilitato.

6. A seguito della deliberazione della Giunta regionale, gli interventi ivi individuati come non soggetti alla certificazione comunale della conformità edilizia saranno soggetti alla predisposizione della scheda tecnica descrittiva secondo le forme semplificate individuate dalla medesima deliberazione.

7. Ai fini della corretta compilazione della scheda tecnica, lo sportello unico per l'edilizia fornisce al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti;

8. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e relative alla sicurezza dell'intero fabbricato.

9. I contenuti del fascicolo del fabbricato e le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.n.31/2002, sia per le nuove costruzioni, saranno definite con deliberazione della Giunta regionale.

**Art. 124 - Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

2. Sono soggetti al certificato:

- a) gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA, ovvero i loro successori o aventi causa.

4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 123 del presente RUE, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, insieme alla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista.

**Art. 125 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza la preventiva acquisizione certificata dell'agibilità ai sensi della normativa vigente. Il Certificato di conformità edilizia e agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia. Per altri interventi la dichiarazione di conformità del tecnico abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva, tiene luogo del certificato di agibilità.

2. 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 DIA o i loro successori o aventi causa.

3. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, su apposito modulo corredata dalla seguente documentazione, in assenza della quale la domanda è irricevibile:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) scheda tecnica descrittiva, compilata in ogni sua parte con i relativi allegati.

4. Lo sportello unico per l'edilizia comunica al richiedente il nome del responsabile del procedimento, il quale entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, può richiedere documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 5 che ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
5. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta.
6. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
7. I controlli sono effettuati dallo sportello unico per l'edilizia secondo l'ordine di presentazione delle domande, anche avvalendosi di tecnici esterni all'amministrazione, selezionati nell'ambito degli elenchi dei tecnici verificatori di cui all'art. 128 del presente RUE.
8. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 5 l'agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
9. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia riferisce annualmente alla Giunta comunale in merito agli interventi per i quali non si è provveduto al tempestivo controllo sull'opera eseguita, e alle relative motivazioni.
10. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934 n.1265, o per motivi strutturali, secondo quanto disposto dall'art. 127 del presente RUE.

#### **CERTIFICATO PROVVISORIO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

Fatto salvo quanto previsto precedentemente, è possibile, per il soggetto interessato, ottenere un certificato provvisorio di conformità e agibilità con la seguente procedura:

una volta depositata la domanda di cui al comma 2, in attesa dell'evasione della stessa da parte del Comune, può presentare allo SUE una dichiarazione redatta da professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che in quell'intervento sono state rispettate tutte le norme vigenti in materia edilizia. Lo SUE rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce *certificato provvisorio di conformità edilizia ed agibilità*, salvo quanto dovesse emergere dal controllo di cui all'art.126.

**Art. 126 - Controllo sull'opera eseguita**

1. Il Comune, periodicamente, con proprio atto, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
2. In tali casi, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo SUE anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.
3. Qualora i risultati delle verifiche evidenziano 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 azione conseguente ai sensi di legge. In tale caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.
4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

**Art. 127 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può ordinare inagibile o non usabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:
  - le strutture e gli impianti del fabbricato sono in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a m.2,40)
  - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 30 mq per alloggio) o di altezza (h media = 2,20 m)
  - insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione
  - mancanza di acqua potabile
  - assenza di servizi igienici
  - mancato allacciamento alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

3. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

#### **Art. 128 - Elenco dei tecnici verificatori**

1. Lo sportello unico per l'edilizia, ai fini dell'espletamento dei controlli in corso d'opera e delle verifiche per il rilascio del certificato di conformità edilizia, può avvalersi di tecnici abilitati esterni alla struttura amministrativa, iscritti nell'elenco predisposto dall'Amministrazione e dotati di specifica competenza.

2. L'elenco, composto da un congruo numero di nominativi, è adottato, con determina dirigenziale, attingendo da elenchi nominativi, forniti dagli Ordini e Collegi professionali, di professionisti qualificati; con il medesimo atto si determinano inoltre la disciplina di funzionamento e le modalità di compenso.

3. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, o altri soggetti aventi causa.

4. Gli incarichi di verifica a professionisti esterni sono assegnati secondo criteri stabiliti con la determina suddetta.

5. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori ed alla costruzione dell'opera.

6. L'elenco dei tecnici verificatori è aggiornato periodicamente; ciascun tecnico non può essere iscritto nell'elenco per più di due volte consecutive.

7. Lo sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con soggetti pubblici e privati, per le medesime finalità.

#### **Art. 129 - Abusi edilizi di minore entità**

1. Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma, né della superficie complessiva SC, e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 42/04, e non interessino edifici ricadenti in ambiti AC.s, IS, e purché venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette opere abusive si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi 10 anni dall'ultimazione delle relative opere.

2. Nei casi di cui al primo comma non si procede all'applicazione d'ufficio delle sanzioni.

## **TITOLO 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Ferme restando le presenti norme di carattere generale, l'aggiornamento tariffario, strutturale, la definizione dei costi di monetizzazione, adeguamenti legislativi, di classe, ed ulteriori eventuali specificazioni riguardanti il contributo di costruzione sono demandati alla giunta comunale.

### **Art. 130 - Dotazioni territoriali**

1. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione di aree e alla realizzazione di opere (dotazioni degli insediamenti: infrastrutture per l'urbanizzazione; aree per attrezzature e spazi collettivi; dotazioni ecologiche) di cui al Capo 3.4 delle norme di PSC e al Titolo 3 del presente Regolamento.
2. Le modalità di attuazione degli interventi sono individuate, anche in riferimento alle dotazioni, al Titolo 3 delle norme del PSC, distintamente per gli ambiti urbani consolidati AC, per gli ambiti urbani da riqualificare AR, per gli ambiti per i nuovi insediamenti AN, per gli ambiti specializzati per attività produttive comunali APC.
3. Entro il quadro normativo richiamato ai commi 1 e 2 precedenti, le dotazioni territoriali previste per l'attuazione degli interventi sono definite dal PSC, per ciascun ambito AR e AN, nell'Allegato "Schede relative agli ambiti" che costituisce parte integrante delle norme del PSC.
4. Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (di cui all'art. 6 del presente Regolamento) che siano al diretto servizio dell'insediamento, sia in termini di nuove realizzazioni che di adeguamento delle reti e di altre infrastrutture esistenti. Il comune può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato.
5. Le dotazioni territoriali richieste dal PSC (aree ed attrezzature collettive) devono essere realizzate contestualmente all'attuazione degli interventi, nei termini previsti dagli strumenti urbanistici; a tal fine i soggetti interessati sono tenuti a reperire e a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie; sulla base di una convenzione con il Comune, i soggetti interessati possono realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere ivi previste.
6. Le dotazioni ecologiche richieste dal PSC devono essere realizzate a cura degli interessati, nei termini previsti dal PSC e dal RUE, ma per esse non è richiesta la cessione gratuita al Comune.
7. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE ed eventuali POC e PUA) è



comunque dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi, e non esime in ogni caso i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 131 – Contributo di costruzione – Definizione e composizione**

1. Il CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che chiede il permesso di costruire o presenta la denuncia di inizio attività, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legislazione nazionale e regionale e le modalità di riduzione di cui all'art. 135 del presente Regolamento.

Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare.

Il Contributo di costruzione è disciplinato da provvedimenti statali , regionali e comunali.

##### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - COMPOSIZIONE

2. Il contributo di costruzione si compone di due parti:

- a oneri di urbanizzazione
- b costo di costruzione

e viene quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per gli interventi da realizzare con denuncia di inizio attività.

2. Gli oneri di urbanizzazione si compongono di tre parti:

- a.1 oneri di urbanizzazione primaria U1
- a.2 oneri di urbanizzazione secondaria U2
- a.3 oneri D ( contributo per lo smaltimento dei rifiuti ) e oneri S ( contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche )
- a.4 eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali Dt.

Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:

- oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui alle Delibere del Consiglio Reg. nn. 849 e 850 del 1998 e all'art.153 del presente Regolamento);
- oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (di cui all'art.134 del presente Regolamento).

#### **Art. 132 – Contributo di costruzione – Disposizioni generali**

##### **1. Disposizioni generali**

*Contributo di costruzione (U1 –U2 – D- S - Cc) per interventi parziali*

1.a Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti di intervento.

1.b Per gli interventi edilizi su edifici esistenti con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria, la realizzazione di soppalchi, e per tutte le opere, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico.

1.c Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono gratuiti quando riguardano opere di recupero dello stato legittimato, assoggettati a tale categoria di intervento dagli strumenti urbanistici e non comportino aumento di Carico urbanistico (CU), come definito dall'art.28 della L.R.31/02

1.d Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo oneroso e di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U., la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento.

1.e Nel solo caso di intervento di ristrutturazione edilizia anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi dei precedenti punti

1.f Non sono tuttavia soggetti al pagamento degli oneri di U1 e U2 gli interventi sulla parte preesistente quando i lavori siano limitati alle sole aperture, chiusure o traslazioni di porte, con esclusione quindi di lavori interni e realizzazione di nuovi vani. o per operazioni che non comportino aumento di carico urbanistico (CU) come definito dall'art.28 L.R.31/02

1.g Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'UI minore o minori, valutata sulla situazione di partenza.

1.h Il mutamento di destinazione d'uso con opere è da considerarsi come ristrutturazione edilizia ovvero restauro e risanamento conservativo, a seconda del tipo di intervento attuato.

1.i Pertanto, se vengono richiesti (oppure se vengono presentati titoli abilitativi), in momenti diversi, interventi di mutamento d'uso e opere interne, sullo stesso immobile/unità immobiliare, dallo stesso proprietario, entro 3 anni dal rilascio del primo titolo abilitativo o dalla data di comunicazione di inizio dei lavori, in caso di DIA, i due interventi vengono ricondotti, al momento della seconda richiesta, al tipo di intervento oneroso corrispondente.

1.l Relativamente ad interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, l'onere NC (nuova costruzione) è applicato alla sola parte in aumento.

1.m Per gli interventi di variazione essenziale, come definiti dall'art.23 della L.R.31/02, il contributo di costruzione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza, in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire ovvero alla data di presentazione della denuncia di inizio dell'attività, e si procederà al relativo conguaglio

1.n. Relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente al 50% delle

opere, la sup. utile su cui applicare l'onere è quella del punto 1.e

1.o Nell'onere complessivo  $U = U1 + U2$  non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.

1.p E' demandata alla Giunta Comunale la regolamentazione delle modalità di pagamento delle somme costituenti il contributo di costruzione e della loro eventuale rateizzazione.

## **2 Documentazione obbligatoria**

2.a La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica

2.b Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.

2.c Non è consentita la suddivisione dell'intervento edilizio in più titoli abilitativi successivi ai soli fini di eludere il contributo di concessione, e' demandata alla G.C. la definizione delle eventuali sanzioni.

### **Art. 133 - Validità dei titoli abilitativi – Adempimenti comunali e loro termini**

1 I titoli abilitativi alle trasformazioni edilizie sono validi solo se è stato pagato il relativo contributo, se dovuto.

#### **2 Restituzione del contributo di costruzione**

2.a Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, lo Sportello Unico dell'edilizia a seguito di formale richiesta dell'interessato e previa verifica dell'effettiva mancata esecuzione dell'intervento, provvederà alla restituzione del contributo di costruzione versato senza gli interessi legali.

2.b Entro il termine fissato per il ritiro del permesso di costruire ovvero entro i termini fissati per l'eventuale conguaglio del contributo corrisposto a seguito della presentazione della DIA onerosa, qualora si accertino errori materiali nel computo delle superfici o nell'applicazione delle tabelle, si procederà a conguagliare, in segno positivo o negativo, gli importi determinati anche qualora già versati.

2.c Le deliberazioni comunali di recepimento delle norme regionali di definizione delle tabelle parametriche sono inviate, per conoscenza, alla Regione entro 30 giorni dalla data di esecutività..

#### **3 Adempimenti comunali e loro termini**

3.a Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi ai sensi della Legge 10/77

**Art. 134 – Oneri di urbanizzazione****1 Definizione delle opere di urbanizzazione**

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui agli artt. 16 e 17 del DPR 380/2001, e dell'art.28 della L.R.25.11.2002, n.31, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria definite come segue:

▪ **sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):**

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento;

▪ **sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):**

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

**2 Parametrazione degli oneri**

Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali.

Le tariffe in vigore per la parametrazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle riferite alla classe cui appartiene il Comune di Guastalla, in base alle deliberazioni Comunali e successivi aggiornamenti e adeguamenti.

- a) **Tabella "A"**: interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa);

- b) **Tabella "B"**: funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di Su fino a 200 mq., funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali;
- c) **Tabella "C"**: funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 mq., ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) **Tabella "D"**: funzioni agricole svolte da non aventi titolo ;
- e) **Tabella "E"**: funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

### 3 Incidenza degli oneri

3.a Le tariffe di cui al comma 5 sono diversificate in relazione agli ambiti territoriali definiti dal PSC e dal RUE, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del titolo abilitativo edilizio, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), è così stabilita, suddivisa secondo l'incidenza delle varie opere:

#### *Oneri di urbanizzazione primaria*

##### **Residenza e usi terziari**

<i>Opere</i>	<i>(% di U1)</i>
- strade e le piste pedo-ciclabili in rete	22
- spazi di sosta e parcheggio	10
- fognature e gli impianti di depurazione	11
- sistema di distribuzione dell'acqua	7
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
- pubblica illuminazione	10
- verde attrezzato	16
	100%

#### *Attività produttive*

<i>Opere</i>	<i>(% di U1)</i>
- strade e piste pedo-ciclabili in rete	30
- spazi di sosta e di parcheggio	12
- fognature e impianti di depurazione	20
- sistema di distribuzione dell'acqua	6

- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
- pubblica illuminazione	7
- verde attrezzato	4
TOTALE	100%

3.b Resta escluso dalle spese di U1 l'onere relativo all'allacciamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'edificio, che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.

Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano di norma la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, e la loro cessione gratuita al Comune, comprese le aree necessarie.

3.c Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a conguaglio.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.

3.d Oneri di urbanizzazione secondaria

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), è così stabilita, secondo l'incidenza delle varie opere:

#### PER OGNI USO

<i>Opere</i>	<i>(% di)</i>
- asili nido e scuole materne	10
- scuole dell'obbligo	38
- chiese e altri edifici per servizi religiosi	7
- centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie	7
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
- spazi pubblici a parco e per lo sport	25
- parcheggi pubblici	7
TOTALE	100%

L'onere di U2 è dovuto nella misura delle tabelle di cui al presente Regolamento, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo sia in caso di intervento diretto.

In caso di intervento urbanistico preventivo è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche.

Il PSC, il POC e il RUE definiscono, per l'attuazione degli interventi, la dimensione e il tipo di dotazioni territoriali che costituiscono condizione necessaria all'approvazione del PUA e al rilascio dei titoli abilitativi.

#### 4 Applicazione dell'onere

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri di U1 e U2 sono così determinate:

4.a - Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale (per i primi 200 mq.), funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art.3 del D.M.10 maggio 1977, n.801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata **al netto** delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi." E' pertanto esclusa dalla superficie di riferimento la Snr, in quanto gli oneri di urbanizzazione vengono computati esclusivamente sulla superficie principale (Su di cui al D.M.801/77)

4.b - Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.

In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle **superfici lorde** di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Su. **sono esclusi** gli impianti tecnici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente

4.c - Insediamenti per attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art.46 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

L'unità di superficie (Ai) è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

E' demandata alla Giunta Comunale l'emissione di eventuali provvedimenti di specificazione ed esemplificazione sull'applicazione dell'onere relativamente alle varie funzioni.

E' demandata alla Giunta Comunale anche la regolamentazione delle modalità di pagamento e della eventuale rateizzazione.

## **5 Variazione dell'onere**

5.1 Gli importi degli oneri di urbanizzazione sono soggetti ad aggiornamenti periodici secondo le vigenti leggi, da apportarsi con provvedimenti della Giunta Comunale. Agli oneri di urbanizzazione sono apportate le variazioni descritte all'art. 135 (Modalità di riduzione del contributo di costruzione).

5.2 La riduzione potrà essere accordata in sede di rilascio del permesso di costruire o di verifica dell'ammissibilità della DIA e previa presentazione di certificazione preliminare del progettista sul rispetto delle normative, e di idonea polizza fideiussoria che dovrà avere efficacia fino ad avvenuta certificazione sul rispetto dei requisiti, emessa dal Direttore dei Lavori.

5.3 La conformità dei lavori realizzati al progetto approvato dovrà essere dichiarata dalla Direzione Lavori, sottoscrivendo apposita relazione per il committente da presentarsi in copia allo Sportello Unico dell'edilizia. La conformità delle opere realizzate secondo il progetto approvato dovrà essere poi comprovata secondo i criteri riportati nell'art.30 della L.10/91 – Certificazione energetica degli edifici – da soggetti abilitati alla certificazione.

5.4 Ove lo Sportello Unico dell'edilizia disponga il controllo della realizzazione dei progetti e/o delle certificazioni necessarie, successivamente al pagamento degli oneri in misura ridotta, nel caso i parametri verificati non siano rispondenti alle soglie di eleggibilità per la riduzione degli oneri, si provvederà all'addebito del differenziale all'importo degli oneri calcolati in misura normale. Al fine di mantenere l'agevolazione, è data facoltà al titolare di effettuare in termini concordati con lo sportello Unico dell'edilizia, le modifiche progettuali necessarie a riportare l'intervento entro i termini della presente disposizione.

### **Art. 135 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione**

1. In relazione agli obiettivi del PSC ed in conformità alle disposizioni ed ai criteri regionali di cui alle Delibere regionali e all'allegato 3 al RUE (Requisiti volontari) si applicano le possibili riduzioni nel calcolo degli oneri dovuti, alle condizioni di seguito esplicitate, con la precisazione che non possono essere cumulate per lo stesso intervento edilizio riduzioni in misura superiore al 50% del totale.

2. In attuazione dell'art.65 delle norme di PSC (Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi) e dei Criteri regionali di cui alla Del.G.R. n.217/2001 (Criteri per graduare eventuali incentivi in rapporto al soddisfacimento dei requisiti volontari), possono essere applicati, in seguito a specifica delibera della Giunta Comunale, i seguenti criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 50% del totale dovuto.

Non è ammessa alcuna riduzione per gli adempimenti obbligatori previsti dalla L.R. 26/04 in



materia energetica

Il Comune di Guastalla, a seguito di specifica delibera di Consigli Comunale e di Giunta Comunale, può adottare il massimo sconto consentito al punto 1.6.4 della Delibera di Consiglio Regionale n.849 del 1998, pari al 50%. L'ottenimento dello sconto è consentito in base al rispetto dei requisiti volontari delle seguenti famiglie di requisiti volontari come definiti dall'allegato 3 al RUE:

famiglia 6 – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche

famiglia 8 – Uso razionale delle risorse idriche

famiglia 9 – Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione.

Tenuto conto degli indirizzi suggeriti all'Allegato 3 della Delibera Regionale n.21 del 2001, i pesi attribuiti (in centesimi) al rispetto di ciascun requisito sono indicati nella tabella seguente. Si precisa che:

- il minimo numero di requisiti che consente di accedere alla riduzione degli oneri è di tre;
- il raggiungimento del punteggio 100 consente lo sconto del 50% sugli oneri di urbanizzazione secondaria;
- il soddisfacimento di almeno 6 requisiti comporta un premio aggiuntivo di 5 punti, e quello di 9 requisiti comporta un premio aggiuntivo di 10 punti;
- non sono incentivabili come bioclimatici ed ecologici i requisiti volontari delle famiglie 6, 8 e 9 in assenza dell'Analisi del Sito riferita almeno ai corrispondenti agenti caratteristici.

Requisito	Peso assegnato	Premio di sinergia	TOTALE
<b><i>Famiglia 6 – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche</i></b>			
6.1 Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo, <i>congiuntamente a:</i>	6		
6.2 Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale			
6.3 Protezione dai venti invernali <i>congiuntamente a:</i>	4		
6.5 Ventilazione naturale estiva			
<i>Totale con premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti in blocco i RV 6.1, 6.2, 6.4, 6.5</i>	(10)	(5)	15
6.3 Risparmio energetico nel periodo invernale	15		
6.6 Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva	10		

<i>Totale con premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti i RV 6.3, 6.6</i>	(25)	(5)	30
<i>Totale con ulteriore premio di sinergia di 10 punti se vengono soddisfatti in blocco i RV 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6</i>	(35)	(20)	55
<b><i>Famiglia 8 – Uso razionale delle risorse idriche</i></b>			
8.1 Riduzione del consumo di acqua potabile	8		
8.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture	7		
8.3 Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie	3		
<i>Totale con premio di sinergia di 7 punti se vengono soddisfatti i RV 8.1, 8.2, 8.3</i>	(18)	(7)	25
<b><i>Famiglia 9 Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione</i></b>			
9.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture	5		
9.2 Asetticità	3		
9.3 Riciclabilità dei materiali da costruzione	7		
<i>Totale con premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti i RV 9.1, 9.2, 9.3</i>	(15)	(5)	25
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>68</b>	<b>32</b>	<b>100</b>

### **3 Promozione dell'impiego nell'edilizia residenziale di impianti ad energia solare per la produzione di acqua calda**

In attuazione dell'art.65 del PSC (Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi) e del punto 1.6.12 della Delibera di C.R. n.849/1998, gli interventi di edilizia residenziale dotati di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso apporto energetico solare possono fruire di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20%. Si veda altresì quanto previsto dalla Regione Emilia Romagna nella delibera di luglio 2008.

E' demandata alla Giunta Comunale la definizione delle condizioni per l'ottenimento di tale riduzione.

### **4. Altre caratteristiche degli interventi che comportano la riduzione degli oneri**

In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbana del PSC e in attuazione della Delibera C.R.

n.849/1998, gli interventi edilizi possono fruire inoltre, delle seguenti ulteriori riduzioni (fermo restando che le percentuali di riduzione non possono comunque essere cumulate oltre il limite del 50% per ciascun intervento):

#### **Ambiti da riqualificare**

Gli interventi edilizi inseriti nel POC relativi agli ambiti da riqualificare AR2, è demandata alla Giunta Comunale la definizione di un eventuale riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 10% del totale.

#### **P.E.E.P. e P.I.P.**

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti di attuazione, cioè in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario a costi e ricavi.

#### **Accessibilità**

Gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità a persone con ridotte capacità motorie maggiore rispetto a quello previsto dal D.M.14.6.1989, n.236 (eliminazione barriere architettoniche) ossia quando il progetto prevede il livello di accessibilità ove la norma richiede l'adattabilità; si può applicare una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20% nel caso in cui sia raggiunto il livello di "accessibilità" per l'intero edificio, anche attraverso l'inserimento di impianti meccanizzati (ascensori adeguati al trasporto di persone disabili).

#### **Imprenditore agricolo a titolo principale**

Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art.9 della Legge 10/77, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il soggetto che presenta la denuncia di inizio attività ovvero il soggetto che richiede il permesso di costruire è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art.12 della Legge 9 maggio 1975, n.153. Contestualmente, il soggetto interessato dovrà presentare apposita dichiarazione attestante il nesso funzionale tra le opere oggetto del titolo abilitativo edilizio e le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, come disposto ai sensi del vigente strumento urbanistico.

#### **Cambio d'uso**

a Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio e nel caso in cui la nuova destinazione non comporti il passaggio ad una tabella maggiormente onerosa lo Sportello Unico dell'edilizia su richiesta dell'interessato, applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.

b Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza, come definiti all'art.32 della L.R.31/2002, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art.30, comma 1, lettera a) della stessa L.R.31/02, sia modificata nei 10 (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.

c Il mutamento di destinazione d'uso non connesso ad alcuna trasformazione fisica dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale, mantenendone la funzione residenziale, è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

#### **Art. 136 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione**

1. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse come previsto nelle norme del vigente strumento urbanistico, tale importo è dato dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, ai quali è sommata la voce relativa all'incidenza dell'area.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai soggetti titolari dei titoli abilitativi edilizi secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo alla realizzazione delle stesse. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo gli elenchi prezzi definiti dalla C.C.I.A.A. di Reggio Emilia. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.

3. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere entro i termini di validità della permesso di costruire e garanzia fideiussoria di importo pari al 25 % del valore delle opere.

4 Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il titolare del titolo abilitativo è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

Nel caso in cui il titolare del titolo abilitativo edilizio realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare

gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate.

In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità indicate nei commi seguenti.

**5** Per le **opere di urbanizzazione primaria** afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:

- è dovuto per le opere non realizzate dal soggetto attuatore, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio.
- è dovuto, nella misura stabilita nelle tabelle parametriche, per gli interventi di cui al 2° comma dell'art.9 della Legge 10/77<sup>2</sup>, come sostituito dalla L.R. 31/2002 e successive modificazioni ed integrazioni;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;

5.a La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di rilascio della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della DIA

5.b A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente punto 5.

All'onere di U1 risultante dalla applicazione delle tabelle parametriche è addizionato il valore relativo dal costo dell'area di pertinenza dell'opera.

**6** Per le **opere di urbanizzazione secondaria** l'onere:

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal soggetto attuatore finale per la realizzazione delle opere comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, nella misura derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui alla L.R. 31/2002
- Gli oneri per la costruzione di immobili di proprietà dello Stato sono dovuti per intero.

**7** Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, con o senza aumento di CU, e fatti salvi i casi di riduzione ed esonero del contributo ai sensi di legge, l'onere di U1 e U2 è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle parametriche.

## **8 Contributo D + S**

---

<sup>2</sup> Opere realizzate dai soggetti aventi titolo su immobili di proprietà dello Stato

L'onere "D": contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento, è determinato dalla Giunta Comunale.

Per gli interventi compresi nelle tabelle C e D, il titolare del titolo edilizio è tenuto al pagamento del contributo corrispondente al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D).

Le attività artigianali di tipo laboratoriale e le attività artigianali di servizio che ricadono nella tabella B2, sono escluse dall'applicazione dell'onere "D".

Nei casi previsti dalla tabella C2 e D2, l'onere "D" è sempre dovuto anche in caso di richieste di accertamento di conformità in misura corrispondente alla disposizione di legge.

L'onere "S": contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche, è determinato dalla Giunta Comunale che ne stabilisce i casi di applicazione.

### **Art. 137 - Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali**

#### MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI DI U1

1 I parametri economici della monetizzazione di aree incluse in Piani urbanistici attuativi, nei casi ammessi ai sensi delle vigenti norme, in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definiti dal Comune con apposita deliberazione.

2 In caso di monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico (U1), dei parcheggi di pertinenza, nei casi di intervento diretto, qualora il progetto edilizio non preveda la diretta esecuzione delle opere, il costo dell'area di pertinenza è stabilito, a norma di deliberazione di Giunta comunale.

Gli importi sono aggiornati annualmente dal Comune in base alle vigenti leggi.

#### 3. *Esonero dal contributo degli oneri di urbanizzazione*

Non sono soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione gli interventi riportati nell'elenco che segue:

1. gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza. In caso di mutamento della destinazione d'uso nei dieci (10) anni successivi alla ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione;
2. gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche
3. gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8, che corrispondono a:
  - interventi di "manutenzione straordinaria";
  - interventi di "restauro scientifico";

- "interventi di restauro e risanamento conservativo", salvo i casi citati
  - le recinzioni, i muri di cinta e cancellate;
  - le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di nuova volumetria;
  - realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della L.122/89, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
  - installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
4. gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari
  5. 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);
  6. gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  7. 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.
  8. le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  9. gli interventi di "demolizione senza ricostruzione".
  10. gli interventi di "recupero e risanamento delle aree libere",
  11. i significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.
  12. le opere interne alle unità immobiliari o alle costruzioni, non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia;

ed inoltre:

13. le varianti minori in corso d'opera, ai sensi dell'art.19 della L.R.31/02, qualora non determinino aumento della Sc (superficie complessiva) legittimata con il titolo abilitativo edilizio;
14. gli Edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.38/98 a parità di superficie e di volume.

## **Art. 138 - Costo di costruzione**

### **1 DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

1.a La determinazione del costo di costruzione per l'intervento edilizio viene effettuata sulla base della classificazione della trasformazione che fa riferimento alla globalità delle stesse.

1.b Come stabilito con deliberazione del Consiglio regionale n.1108 del 29.03.1999 recepita dal comune. Il costo dell'intervento, a cui fanno riferimento le percentuali del costo di costruzione, è determinato in base alle tabelle "Determinazione delle quote del costo di

costruzione” e “Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti”.

## **2 NORME GENERALI RELATIVE ALL'APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

2.1 Le modalità di pagamento, di eventuale rateizzazione, di garanzia, ecc., vengono definite dalla Giunta Comunale con apposito atto.

2.2 La determinazione della quota di contributo afferente al costo di costruzione (art.29 L.R.31/02), si distingue per:

- a) Interventi relativi a nuovi edifici;
- b) Interventi su edifici esistenti.

## **3 INTERVENTI RELATIVI A NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI**

3.a Il costo di costruzione, per i nuovi edifici è determinato dal competente organo comunale per mq. di Sc (Su + 60% Snr) articolato come da tabella “determinazione delle quote di costo di costruzione”, allegata alla Delibera di C.C. n.79 del 22.12.1999..

3.b Tale costo unitario è aggiornato annualmente dallo Sportello Unico per l'edilizia, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.

3.c Tale superficie deve essere evidenziata vano per vano e complessivamente nei grafici di progetto allegati al titolo abilitativo.

3.d Le superfici o parti di vani di altezza inferiore a m 1.80 non sono computate né come Su né come Snr, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

3.e Le caratteristiche di edificio superiore sulla base delle vigenti normative (L. n. 408/49 e decreto attuativo D.M. 2.8.1969) sono le seguenti:

- abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a “ville”, “parco privato” ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come “di lusso”;
- abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati o approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
- abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc 2000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc 25 v.p.p. per ogni mq 100 di superficie asservita ai fabbricati;
- abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq 80 di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq 650;
- case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le



scale e posti macchina) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;

- singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina);
- abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;

case e singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristiche tra quelle della tabella del D.M. 2.8.1969 (abitazioni di lusso).

### **3 INTERVENTI RELATIVI A NUOVI EDIFICI NON RESIDENZIALI**

Il costo di costruzione (CC) relativo a edifici di nuova costruzione destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali e direzionali, artigianali di servizio assimilabili alla tabella B2 degli oneri di urbanizzazione, è determinato in base alla Tabella "Determinazione delle quote del costo di costruzione" (tabella B1) nella quale per tutte le destinazioni il costo è fissato nel 8% del costo base mentre per gli edifici esistenti è fissato nell'4 % del costo base..

### **5 INTERVENTI RELATIVI AD EDIFICI ESISTENTI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI**

5.a Il costo di costruzione, per gli interventi sugli edifici esistenti è ridotto del 50% per mq di superficie complessiva.

5.b La quota di contributo afferente il costo di costruzione, da applicarsi a ciascun tipo di intervento sul patrimonio esistente, è individuato in base alla tabella "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti".

5.c Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi esonerati, il costo di costruzione al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 della deliberazione regionale n.1108/99, si applica alla superficie dell'ampio.

### **6 INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI**

6.a Ferma restando la disposizione dell'art.9 del D.M.801/77, nel caso di permessi di costruire relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

6.b La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della L.10/77 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

6.c Per i permessi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio

ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art.30 lett.d) della L.R.31/02, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

#### **7 MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O PER LA PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

7.a Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio o per la presentazione del relativo titolo abilitativo edilizio sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI ai relativi provvedimenti comunali

7.b Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI citati ed ai precedenti punti, sono quelle indicate negli artt.2,3,9 del D.M.801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento Edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n.593 del 28.02.1995, come di seguito riportate:

##### **INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE**

La superficie complessiva è data da  $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ , dove:

- $S_u$  = Superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;
- $S_{nr}$  = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte, collegate con scale fisse (restano escluse quelle collegate da botole) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, esclusi quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella  $S_{nr}$  i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto  $V/S$  -volume, diviso la corrispondente superficie) - inferiore a ml 1.80

##### **INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.**

La superficie di riferimento è la superficie totale ( $S_t$ ), che risulta dalla somma della superficie utile ( $S_u$ ) e dal 60% della superficie accessoria ( $S_a$ ), ovvero  $S_t = S_u + 60\% S_a$  dove:

- ( $S_u$ ) = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;
- $S_a$  = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate al servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrali termiche, elettriche, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

**7.c INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA, ARTT. L.R. 31 /2004**

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art.31 L.R.31/02 la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita con apposito atto.

7.c.1 Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'intestatario del titolo abilitativo edilizio si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal Comune.

7.c.2 Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

- conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli artt. 16 e 43 della L.457/78 e s.m.;
- altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 110mq di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M.801/77, art.3)

7.c.3 Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

7.c.4 E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi oggetto di richiesta.

7.c.5 Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

**7.d *Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per l'edilizia residenziale*<sup>3</sup>**

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'art.29 della L.R. 31/2002, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nell'Allegato D alla delibera del Consiglio regionale n.1108 del 29.03.1999..

**7.e *Determinazione del costo di costruzione per costruzione od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e di artigianato di servizio assimilabile alla funzione commerciale.***

7.e.1 Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione unitario per la determinazione del contributo di costruzione è fissato secondo i diversi tipi di attività sulla base del computo metrico estimativo

7.e.2 Il costo complessivo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo per la

---

<sup>3</sup> deliberazione del Consiglio regionale n.1108 del 29.03.1999 e della Giunta regionale n.522 del 20.04.1999

superficie di riferimento.

7.e.3 Per gli interventi sugli edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato con le modalità di cui all'Allegato C alla delibera del Consiglio regionale n.1108 del 29.03.1999.

**7.f Quota del costo di costruzione per costruzione od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e di artigianato di servizio assimilabile alla funzione commerciale.**

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita, con riferimento alla deliberazione della Giunta comunale, in misura pari al 10% del costo dell'intervento.

**7.g Interventi con esonero del contributo afferente al costo di costruzione**

Non sono soggetti al contributo afferente il costo di costruzione i seguenti interventi:

1. gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza. In caso di mutamento della destinazione d'uso nei dieci (10) anni successivi alla ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione;
2. gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche
3. gli interventi di nuova costruzione per edilizia destinata ad attività produttive di tipo manifatturiero con SC > 120 mq, come da delibera di consiglio comunale n. 123 del 22/10/1994.
4. gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8, della L.R.31/02 che corrispondono a:
  - "interventi di manutenzione straordinaria";
  - "restauro scientifico",
  - "interventi di restauro e risanamento conservativo",
  - le recinzioni, i muri di cinta e cancellate;
  - le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della L.122/89;
5. gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari
6. 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);

7. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
8. 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.
9. per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
10. "demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
11. "recupero e risanamento delle aree libere",
12. significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.
13. Opere interne alle unità immobiliari o alle costruzioni, non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia;

Edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.01.12.1998, n.38 a parità di superficie e di volume

**8 Definizione di "edificio unifamiliare" ai fini delle agevolazioni di cui all'art.30 l.r. 31/02**

- 8.a 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.
- 8.b Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.
- 8.c Il parametro della SC deve essere minore o uguale a mq 120.

**Art. 139 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali**

Fermo restando quanto previsto dall'Art. A-26 della L.R. 20/2000, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o in parte la dotazione territoriale afferente un certo intervento, nel rispetto dei seguenti principi:

- 1) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio, per cui la loro monetizzazione riveste comunque carattere di straordinarietà;
- 2) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle D.T. costituisca, per la zona interessata, un evidente aggravamento delle condizioni di vivibilità;
- 3) diversificazione dei costi fra aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- 4) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, IUC) la

eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio Comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisio è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il S.U.E.

- 5) i costi unitari delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reale costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. di Reggio Emilia.

**Art. 140 - Norma transitoria**

- 1 Fino all'emanazione degli atti di Giunta Comunale previsti dal presente Regolamento rimangono in vigore i provvedimenti già adottati nelle rispettive materie.