



Comune
di
FONTANELLATO

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Trasposizione delle previsioni di P.R.G. ai sensi dell'art. 43 L.R. 20/2000

NORME TECNICHE
del Regolamento Urbanistico Edilizio

Trasposizione a cura della CAIRE Urbanistica, Reggio Emilia

- Adottata con deliberazione di C.C. n°33 del 11.04.2003;
- Approvata con deliberazione di C.C. n°91 del 11.11.2003.

Varianti a cura dell'Arch. Alessandra Storchi, Responsabile del III Settore Area Tecnica del Comune di Fontanellato (estremi di approvazione):

- deliberazione di C.C. n°28 del 30.04.2005 (in vigore dal 25.05.2005);
- deliberazione di C.C. n°2 del 30.01.2006 (in vigore dal 29.03.2006);
- deliberazione di C.C. n°28 del 04.04.2007 (in vigore dal 09.05.2007);
- deliberazione di C.C. n°53 del 22.09.2008 (in vigore dal 22.10.2008);
- deliberazione di C.C. n°16 del 30.03.2011 (in vigore dal 25.05.2011);
- deliberazione di C.C. n°69 del 30.11.2012 (in vigore dal 16.01.2013);
- deliberazione di C.C. n°38 del 30.07.2014 (in vigore dal 27.08.2014);
- deliberazione di C.C. n°41 del 17.09.2015 (in vigore dal 18.11.2015);
- deliberazione di C.C. n°24 del 24.05.2017 (in vigore dal 28.06.2017);
- deliberazione di C.C. n°53 del 29.11.2017 (recepimento DTU);
- deliberazione di C.C. n°34 del 25.09.2019 (in vigore dal ____.2019).



Titolo I° - Disposizioni generali			
Art	1	Adeguamento alla L.R. 20/2000	pag 1
Art	2	Finalità, contenuti ed efficacia del Regolamento Urbanistico Edilizio	pag 1
Art	3	Elaborati costitutivi del R.U.E.	pag 1
Art	4	Diffformità con le previsioni del P.S.C. e del presente R.U.E.	pag 2
Art	5	Definizioni: opere di urbanizzazione	pag 2
		<i>Territorio urbanizzato</i>	
		<i>Territorio da urbanizzare</i>	
		<i>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	
Art	6	Definizioni: parametri urbanistici (abrogato)	pag 3
Art	7	Definizioni: parametri edilizi	pag 5
Art	8	Dotazione di locali di servizio alla residenza	pag 10
Art	9	Monetizzazione	pag 11
Art	10	Parcheggi pubblici e di pertinenza	pag 12
Art	11	Modalità di attuazione: attività edilizia libera	pag 13
Art	12	Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto	pag 13
Art	13	Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo	pag 14
Art	14	Tipi di intervento	pag 16
		<i>Restauro Scientifico - A1</i>	
		<i>Restauro e Risanamento Conservativo - A2</i>	
		<i>Ripristino tipologico - A2.3</i>	
		<i>Demolizione senza ricostruzione - A2.4</i>	
		<i>Recupero e risanamento delle aree libere - A2.5</i>	
		<i>Ristrutturazione edilizia - A3</i>	
		<i>Ripristino edilizio - A3.3</i>	
		<i>Ristrutturazione urbanistica - A4</i>	
		<i>Manutenzione ordinaria - B1</i>	
		<i>Manutenzione straordinaria - B2</i>	
		<i>Opere interne - B3</i>	
		<i>Demolizione e ricostruzione - C1</i>	
		<i>Nuova edificazione - C2</i>	
		<i>Ampliamento - C3</i>	
		<i>Sopraelevazione - C4</i>	
Art	14	Norme per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n°2/2009 e dell'art. 16 della L.R. n°20/2000	pag 18



Titolo II° - Vincoli, tutele, rispetti			
Capo I° - Vincoli, tutela e rispetti del sistema ambientale			
Art	15	Tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e di rispetto alle aree golenali	pag 20
Art	16	Tutela di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e delle aree golenali	pag 20
Art	17	Tutela idrogeologica delle aree a falda libera e freatica, nonché della riserva idropotabile	pag 21
Art	18	Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze	pag 22
Art	19	Vincolo idraulico	pag 22
Art	20	Tutela degli alvei fluvio-torrentizi dall'inquinamento da concimi, diserbanti e fitofarmaci	pag 23
Art	21	Protezione delle bellezze naturali	pag 23
Capo II° - Il sistema storico			
Art	22	Centri Storici	pag 25
Art	23	Tutela delle condizioni di percettività su elementi o complessi edilizi di particolare valore storico-ambientale	pag 25
Art	24	Tutela di zone ed elementi di interesse storico-archeologico	pag 25
Art	25	Tutela delle cose di interesse artistico e storico	pag 25
Art	26	Edifici o complessi edilizi di interesse storico tipologico o ambientale	pag 27
Art	27	Prescrizioni da osservare in caso di reperimenti archeologici	pag 27
Art	28	Tutela della viabilità storica	pag 28
Capo III° - Il sistema insediativo			
Art	29	Zone di rispetto all'abitato	pag 28
Art	30	Vincoli alla realizzazione di locali interrati o fondazioni profonde (pali)	pag 29
Capo IV° - Dotazioni territoriali			
Art	31	Vincolo cimiteriale	pag 32
Art	32	Distanze minime a protezione del nastro stradale	pag 33
Art	33	Distanze minime a protezione del nastro ferroviario	pag 34
Art	34	Rispetto al corridoio infrastrutturale comprendente l'Autostrada del Sole ed il tracciato di progetto della linea ferroviaria ad Alta Velocità	pag 35
Art	35	Rispetto a elettrodotti	pag 36
Art	36	Rispetto ai pozzi idropotabili	pag 36
Art	37	Rispetto a metanodotti	pag 38
Art	38	Rispetto alla condotta acquedottistica	pag 38
Art	39	Rispetto a depuratori	pag 39
Titolo III° - Territorio urbano			
Capo I° - Ambiti e tessuti prevalentemente residenziali			
Art	40	Tessuti urbani residenziali consolidati	pag 40
Art	41	Tessuti residenziali a capacità insediativa esaurita	pag 40
Art	42	Tessuti residenziali a verde privato	pag 42
Art	42	Tessuti residenziali a verde privato derivanti da rilocalizzazione di edifici bis interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche	pag 44
Art	43	Tessuti residenziali nei nuclei rurali di impianto storico	pag 45
Art	44	Tessuti residenziali con presenza di volumi produttivi	pag 47
Art	45	Tessuti residenziali di completamento non edificati	pag 48
Art	46	Ambiti urbani residenziali in attuazione	pag 49
Capo II° - Ambiti e tessuti prevalentemente produttivi			
Art	47	Tessuti consolidati per attività produttive di rilievo locale	pag 50
Art	48	Tessuti consolidati artigianali e industriali di rilievo locale	pag 50
Art	49	Tessuti consolidati per attrezzature ricettive esistenti	pag 52
Art	49	Ambiti produttivi in attuazione	pag 53
		bis	



Titolo IV° - Dotazioni territoriali			
Capo I° - Sistema della mobilità			
Art	50	Tessuti autostradali e della rete viaria	pag 54
Art	51	Tessuti ferroviari	pag 55
Art	52	Zone di salvaguardia destinata alla localizzazione di infrastrutture di trasporto ferroviario e di interscambio ferro-gomma	pag 55
Capo II° - Reti e impianti tecnologici			
Art	53	Attrezzature e impianti tecnologici	pag 56
Capo III° - Attrezzature di pubblico interesse			
Art	54	Attrezzature religiose di interesse generale	pag 56
Art	55	Attrezzature socio sanitarie di interesse generale	pag 57
Art	56	Attrezzature cimiteriali	pag 58
Art	57	Attrezzature interesse generale	pag 59
Art	58	Attrezzature di interesse generale prevalentemente inedificate	pag 60
Capo IV° Attrezzature e spazi collettivi di quartiere			
Art	59	Attrezzature e spazi collettivi per l'istruzione dell'obbligo	pag 60
Art	60	Attrezzature e spazi collettivi di interesse comune – servizi pubblici	pag 61
Art	61	Attrezzature e spazi collettivi di interesse comune – servizi religiosi	pag 62
Art	62	Attrezzature e spazi collettivi attrezzati a parco	pag 62
Art	63	Attrezzature e spazi collettivi attrezzati per lo sport	pag 63
Art	64	Attrezzature e spazi collettivi attrezzati per la sosta	pag 63
Capo V° Dotazioni territoriali ed ecologiche			
Art	65	Parco urbano territoriale di Fontanellato	pag 64
Art	66	Parco urbano territoriale di Priorato	pag 65
Titolo V° Territorio rurale			
Capo I° Definizioni per il territorio rurale			
Art	67	Soggetti attuatori	pag 66
Art	68	Unità minima aziendale	pag 66
Art	69	Centro aziendale	pag 67
Art	70	Insediamiento rurale	pag 67
Art	71	Dotazione vegetazionale dell'unità minima aziendale	pag 68
Art	72	Organizzazione dell'insediamento rurale	pag 69
Art	73	Capacità edificatoria dei suoli agricoli	pag 69
Art	74	Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale	pag 70
Capo II° Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola			
Art	75	Zona agricola normale	pag 72
Art	76	Funzioni abitative - A1 - abitazione agricola	pag 74
Art	77	Strutture di servizio - A2 - servizi agricoli	pag 74
Art	78	Allevamenti aziendali non suinicoli - A3	pag 75
Art	78	Allevamenti aziendali suinicoli – A5 bis	pag 75
Capo III° Insediamenti nel territorio rurale			
Art	79	Insediamenti rurali con funzioni produttive agricole non direttamente connesse alla conduzione del fondo	pag 76
Art	80	Insediamenti rurali extragricoli con funzioni residenziali	pag 77
Art	81	Insediamenti rurali extragricoli con funzioni produttive	pag 78
Art	82	Beni culturali E.BC	pag 79
Art	83	Bene culturale E.BC1 - edificio con tipologia abitativa o mista abitativa - produttiva	pag 80
Art	84	Bene culturale E.BC2 - edificio con tipologia produttiva	pag 81
Titolo VI° destinazioni d'uso			
Art	85	Articolazione degli usi	pag 83
Capo I° funzioni abitative (R)			



Art	86	Uso R1	Residenza	pag	84
Art	87	Uso R2	Accessori alla residenza	pag	85
Capo II° funzioni produttive di tipo artigianale e industriale (P)					
Art	88	Uso P1	Artigianato produttivo	pag	85
Art	89	Uso P2	Artigianato di servizio non congruente con la residenza	pag	85
Art	90	Uso P3	Artigianato alimentare: lavorazione e stagionatura dei prosciutti e salumi o dei formaggi	pag	86
Art	91	Uso P4	Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti	pag	87
Capo III° funzioni commerciali (C)					
Art	92	Uso C1	Vendita al dettaglio	pag	87
Art	93	Uso C2	Esercizio pubblico	pag	94
Art	94	Uso C3	Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	pag	95
Art	95	Uso C4	Commercio all'ingrosso	pag	96
Art	96	Uso C5	Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	pag	96
Art	97	Uso C6	Distribuzione di carburanti per autoveicoli	pag	97
Capo IV° funzioni direzionale, finanziaria, assicurativa (D)					
Art	98	Uso D1	Intermediazione monetaria e finanziaria	pag	97
Art	99	Uso D2	Attività professionali e imprenditoriali	pag	98
Capo V° funzioni di servizio (S)					
Art	100	Uso S1	Pubblica amministrazione	pag	99
Art	101	Uso S2	Istruzione	pag	99
Art	102	Uso S3	Sanità e altri servizi sociali	pag	100
Art	103	Uso S4	Organizzazioni associative	pag	100
Art	104	Uso S5	Organizzazione del culto religioso	pag	101
Art	105	Uso S6	Attività ricreative e culturali	pag	101
Art	106	Uso S7	Attività sportive	pag	102
Art	107	Uso S8	Difesa e protezione civile	pag	102
Art	108	Uso S9	Servizi tecnici e tecnologici	pag	103
Art	109	Uso S10	Attrezzature cimiteriali	pag	103
Capo VI° funzioni ricettiva, turistica, ludica (T)					
Art	110	Uso T1	Alberghi	pag	103
Art	111	Uso T2	Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante	pag	104
Art	112	Uso T3	Attività ludiche a carattere privato	pag	104
Art	112	bis	Uso T4 Attività ludiche a carattere privato	pag	105
Capo VII° funzioni agricole direttamente connesse alla conduzione del fondo, svolte a livello aziendale o interaziendale (P)					
Art	113	Uso A1	Abitazione agricola	pag	105
Art	114	Uso A2	Servizi agricoli	pag	106
Art	115	Uso A3	Allevamento aziendale	pag	106
Art	116	Uso A4	Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola	pag	107
Capo VIII° funzioni agricole non connesse alla conduzione del fondo (N)					
Art	117	Uso N1	Allevamento suinicolo complementare all'attività di produzione del Parmigiano - Reggiano	pag	107
Art	118	Uso N2	Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole	pag	108
Art	119	Uso N3	Attività ortofloristiche e vivaistiche	pag	108
Art	120	Uso N4	Attività di lavorazione agricola per conto terzi	pag	109
Art	121	Uso N5	Attività di riparazione di macchine agricole	pag	110
Art	122	Uso N6	Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	pag	110
Art	123	Uso N7	Attività agrituristiche (abrogato con deliberazione di C.C. n°28 del 04.04.2007)	pag	111



Capo IX° usi in atto (U)

Art 124 Uso U Usi in atto

pag 111



ALLEGATO I° - Estratto Regolamento Tipo		
Titolo II° - parere preventivo		
Art 22	Definizione	pag 111
Art 23	Richiesta	pag 111
Art 24	Comunicazione	pag 112
Titolo III° - Permesso di costruire		
Art 25	Oggetto	pag 113
Art 26	Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo	pag 113
Art 27	Richiesta e documentazione	pag 115
Art 28	Procedure per il controllo dei progetti	pag 120
Art 29	Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire	pag 122
Art 30	Rilascio del permesso di costruire	pag 122
Art 31	Atto di concessione	pag 123
Art 32	Decadenza e annullamento	pag 125
Titolo IV° - Autorizzazione Edilizia		
Art 33	Oggetto	pag 126
Art 34	Richiesta e documentazione	pag 127
Art 35	Procedura per il controllo dei progetti	pag 129
Art 36	Documenti da presentare prima del rilascio della autorizzazione edilizia	pag 130
Art 37	Rilascio e decadenza	pag 130
Titolo V° - Disposizioni varie		
Art 38	Deroghe	pag 131
Art 39	Volture	pag 132
Art 40	Pubblicità dei permessi di costruire ed autorizzazioni edilizie	pag 132
Art 41	Opere pubbliche di iniziativa comunale	pag 132
Titolo VI° - Asseverazioni		
Art 42	Oggetto	pag 133
Art 43	Modalità	pag 134
Titolo VII° - Piani Attuativi		
Art 44	Definizione	pag 135
Art 45	Piani particolareggiati di iniziativa privata. richiesta	pag 135
	<i>Elaborati relativi allo stato di fatto</i>	
	<i>Elaborati di progetto</i>	
	<i>Relazione geologica – geotecnica</i>	
	<i>Relazione illustrativa</i>	
	<i>Schema di convenzione</i>	
	<i>Documenti da richiedere ad organi diversi</i>	
Art 46	Piani particolareggiati di iniziativa pubblica. richiesta	pag 140
Art 47	Approvazione	pag 140
ALLEGATO II°- Linee Guida Interventi Edilizi		
Criteri per la realizzazione degli interventi edilizi sugli edifici o complessi edilizi assoggettati a vincolo conservativo, o comunque riferibili alle tipologie tradizionali locali		pag 144
Schede tipologiche		pag 145
Indirizzi da osservare nella realizzazione di interventi trasformativi e adeguativi nel territorio rurale		pag 152



TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Adeguamento alla L.R. 20/2000

1. Il Comune di Fontanellato adegua i propri strumenti di pianificazione urbanistica alle disposizioni della Legge Regionale n°20 del 2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ai sensi del comma 5, articolo 43, stabilendo quali previsioni del P.R.G. costituiscono il P.S.C., il P.O.C. e quali assumere nella disciplina del R.U.E..
2. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) è quindi desunto dalle N.T.A. di P.R.G. e Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici, redatte in conformità alla L.R. 47/78. In questa fase, l'adeguamento alla L.R. n°20/2000 e alla L.R. n° 31/2002 è da ritenersi parziale, dovendo coniugare le esigenze di adeguamento con quelle di non introdurre varianti sostanziali in questa fase di trasposizione ai sensi del comma 5, articolo 43 L.R. 20/2000.

Art. 2 Finalità, contenuti ed efficacia del Regolamento Urbanistico Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) definisce la disciplina generale delle tipologie, delle modalità attuative degli interventi di trasformazione e delle destinazioni d'uso, nonché le norme igieniche di interesse edilizio e la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli elementi che caratterizzano l'ambiente urbano. Inoltre in conformità alle previsioni di P.S.C., il R.U.E. disciplina:
 - gli interventi di recupero, adeguamento e completamento dei tessuti insediativi (non soggetti alla disciplina del P.O.C.) negli ambiti urbani residenziali e produttivi e nei centri storici;
 - gli interventi di recupero, adeguamento, riuso e nuova edificazione nel territorio rurale;
 - gli interventi di adeguamento e completamento delle dotazioni territoriali.Il R.U.E. contiene inoltre:
 - la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo
 - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione
 - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali
2. Il R.U.E. articola e specifica le disposizioni di P.S.C., ma non può né alterarle e tantomeno modificarle. In caso di contrasto, prevalgono i contenuti del P.S.C..
3. Varianti al R.U.E. sono ammesse ai sensi dell'articolo 33 L.R. 20/2000, nel rispetto del Piano Strutturale Comunale.

Art. 3 Elaborati costitutivi di R.U.E.

1. Costituiscono elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico Edilizio:



- Norme tecniche di R.U.E.

Elaborati cartografici relativi ai tessuti consolidati di impianto storico e recente, e all'intero territorio rurale:

- Tav. n°1 "Territorio comunale" in scala 1:5.000, articolata nelle tavole 1.a, 1.b, 1.c, 1.d, 1.e, 1.f, 1.g, 1.h, 1.i, 1.l, 1.m, 1.n;
- Tav. n°2 "Capoluogo" in scala 1:5.000;
- Tav. n°3 "Centri e nuclei storici – destinazioni d'uso" in scala 1:1.000, articolata nelle tavole 3.a capoluogo e 3.b frazioni;
- Tav. n°4 "Centri e nuclei storici – categorie di intervento" in scala 1:1.000, articolata nelle tavole 4.a capoluogo e 4.b frazioni.

Art. 4 *Difformità con le previsioni del P.S.C. e del presente R.U.E.*

1. Licenze edilizie e concessioni anteriori al P.R.G.

Licenze edilizie e concessioni rilasciate anteriormente al 29/07/1997 (data di adozione del P.R.G.), anche se in contrasto con le previsioni di P.R.G. trasposte in P.S.C., P.O.C. e R.U.E. ma conformi al P.R.G. approvato con D.G.R. n° 94 del 23.1.90, al momento del rilascio, mantengono la loro validità a condizione che venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi vengano ultimati nell'arco di tempo di validità della licenza o concessione senza proroghe.

2. Opere in difformità con il P.S.C. e il presente R.U.E.

Le opere realizzate in assenza di concessione o altro atto dovuto e/o in difformità totale o parziale con le previsioni del P.S.C. e del presente R.U.E., saranno perseguite e/o sanate ai sensi della L. n°47/85.

3. Deroghe agli strumenti di pianificazione urbanistica

Deroghe agli strumenti di pianificazione urbanistica sono ammesse, previo nulla-osta del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 154 della L.R. n°31/2002.

Art. 5 *Definizioni: opere di urbanizzazione*

1. **Territorio urbanizzato**

Comprende le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi ai sensi dell'art. 13 della L.R. n°47/78: tali aree sono individuate cartograficamente con apposita grafia negli elaborati cartografici di P.S.C. e R.U.E..

2. **Territorio da urbanizzare**

Comprende le aree interessate nel progetto di P.S.C. da previsioni insediative o di organizzazione urbana e infrastrutturale: tali aree sono individuate negli elaborati cartografici di P.S.C., P.O.C. e R.U.E..

3. **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

S1 = Opere di urbanizzazione primaria



Le opere di urbanizzazione primaria coincidono con le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A.23 L.R. n°20/2000, e comprendono:

- 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, di 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 dell'insediamento.

S2 = Opere di urbanizzazione secondaria

Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria le opere sottoelencate:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici.

Art. 6 Definizioni: parametri urbanistici (abrogato a seguito recepimento Definizioni Tecniche Uniformi approvate con DAL n°922/2017 – deliberazione di C.C. n°53 del 29.11.2017).

Art. 7 Definizioni: parametri edilizi (si faccia riferimento alla Tabella approvata con deliberazione di C.C. n°53 del 29.11.2017 di recepimento delle Definizioni Tecniche Uniformi approvate con DAL n°922/2017).

Ai sensi di quanto previsto e stabilito all'Art. 11 "Requisiti delle opere edilizie" della L.R. n°15/2013 e s.m.i., al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE):

- a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:



- 1) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;
 - 2) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;
- b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Art. 8 ***Dotazione di locali di servizio alla residenza***

1. Nella realizzazione di nuovi alloggi si dovrà garantire la seguente dotazione minima di locali di servizio di pertinenza degli alloggi stessi:
 - autorimessa min. 15 mq;
 - cantina min. 4 mq.
2. Nei fabbricati con 6 o più alloggi, ad esclusione delle tipologie a schiera, dovranno inoltre essere previsti:
 - min. 2,5 mq per alloggi destinati ad attività o servizi comuni;
 - min. 2,5 mq per alloggi destinati a stenditoio condominiale.
3. Non sono ammessi interventi volti alla riduzione dei locali di servizio di pertinenza degli alloggi oltre il minimo previsto.
4. La dotazione minima andrà reperita anche negli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di unità abitative, con o senza aumento di SU.

Art. 9 ***Monetizzazione***

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di autorizzare, o richiedere, che in sostituzione della cessione totale o parziale delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria, previste dal P.S.C., dal P.O.C. e/o dal R.U.E., il soggetto attuatore corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria, in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati con delibera di Consiglio Comunale, oltre al costo delle opere di urbanizzazione primaria non realizzata.
2. La monetizzazione delle aree di cessione richiede apposito atto deliberativo da parte della Giunta Comunale e le risorse finanziarie ricavate sono da destinarsi all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.



3. La facoltà di monetizzare è applicabile nel rispetto dei limiti e delle disposizioni di cui ai commi successivi, e deve essere adeguatamente motivata.
4. Nei "Centri Storici" (zona A di P.R.G.) la monetizzazione è ammessa limitatamente agli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente. È applicabile quanto previsto dall'articolo 3 commi 2 e 3 e dall'articolo 4 comma 1 della L.R. 11/98 "Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti" (parcheggi pubblici e pertinenziali). Non è ammessa negli interventi di nuova edificazione.
5. Nei "tessuti residenziali a capacità insediativa esaurita" (zona B1 di P.R.G.) la monetizzazione è ammessa nei casi di intervento diretto sul patrimonio edilizio esistente, mentre negli interventi di demolizione e ricostruzione sostanziale è ammessa limitatamente ai casi di intervento su lotti con superficie fondiaria inferiore a 1.000 mq.
6. Nei "tessuti residenziali con presenza di volumi produttivi" (zona B2 di P.R.G.) la monetizzazione è ammessa limitatamente ai casi di intervento diretto su lotti con superficie fondiaria inferiore a 1.000 mq.
7. Negli "ambiti urbani residenziali in attuazione" (zona B3 di P.R.G.) la monetizzazione è ammessa limitatamente ai casi di intervento diretto sul patrimonio edilizio esistente successivi alla presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Particolareggiato vigente alla data di adozione del P.R.G.; ai fini della monetizzazione non sono ammesse varianti ai Piani Particolareggiati volte a ridurre le aree di urbanizzazione da cedere.
8. Nei "tessuti residenziali di completamento non edificati" (zona B4 di P.R.G.) la monetizzazione è ammessa limitatamente ai casi di intervento su lotti con superficie fondiaria inferiore a 1.000 mq.
9. Nei "tessuti residenziali a verde privato" (zona B5 di P.R.G.) la monetizzazione è sempre ammessa nei casi di intervento diretto sul patrimonio edilizio esistente.
10. Nei "tessuti residenziale nei nuclei rurali di impianto antico" (zona B7 di P.R.G.) la monetizzazione è sempre ammessa nei casi di intervento diretto sul patrimonio edilizio esistente.
11. Nei "tessuti consolidati artigianali e industriali di rilievo locale" (zona D1 di P.R.G.) la monetizzazione è sempre ammessa nei casi di intervento diretto sul patrimonio edilizio esistenti in cui le aree di cessione non rispondano ai requisiti di funzionalità, oppure con superficie da destinare a parcheggio inferiore a 30 mq.
12. Negli "ambiti produttivi di riordino" (zona D2 di P.R.G.) la monetizzazione è sempre ammessa nei casi di intervento diretto sul patrimonio edilizio esistenti in cui le aree di cessione non rispondano ai requisiti di funzionalità, oppure con superficie da destinare a parcheggio inferiore a 30 mq.



13. Nei “*tessuti consolidati per attrezzature ricettive ricreative provate esistenti*” (zona D5 di P.R.G.) la monetizzazione è sempre ammessa nei casi di intervento diretto sul patrimonio edilizio esistenti in cui le aree di cessione non rispondano ai requisiti di funzionalità, oppure con superficie da destinare a parcheggio inferiore a 30 mq.
14. Negli “*ambiti specializzati per grandi impianti industriali*” (zona D6 di P.R.G.) la monetizzazione è sempre ammessa nei casi di intervento diretto sul patrimonio edilizio esistenti in cui le aree di cessione non rispondano ai requisiti di funzionalità, oppure con superficie da destinare a parcheggio inferiore a 30 mq.
15. Nel “*territorio rurale*” (zona E di P.R.G.) la monetizzazione è sempre ammessa nei casi di intervento diretto sul patrimonio edilizio esistenti in cui le aree di cessione non rispondano ai requisiti di funzionalità, oppure con superficie da destinare a parcheggio inferiore a 30 mq.
16. La monetizzazione non è ammessa nei restanti casi di intervento diretto o subordinati a strumento urbanistico attuativo; in questi casi, la monetizzazione è comunque ammessa limitatamente ai casi in cui le aree di cessione non rispondono ai requisiti minimi di funzionalità, ovvero con superficie da destinare a parcheggio di cessione inferiore a 30 mq. Ai fini della presente opportunità non è ammesso scorporare l'intervento in più richieste di intervento per rientrare nei limiti dimensionali di ammissibilità di monetizzare.

Art. 10 Parcheggi pubblici e di pertinenza

1. I parcheggi pubblici e di pertinenza si articolano in:
 - P1 = parcheggio pubblico di cessione
 - P2 = parcheggio pubblico topograficamente previsto
 - P3 = parcheggio di pertinenza
2. L'organizzazione delle aree a parcheggio dovrà essere tale da garantire uno standard:
 - di un posto macchina ogni 25 mq di parcheggio, nelle aree di parcheggio organizzate con viabilità di servizio e con percorsi interni;
 - di un posto macchina ogni 18 mq di parcheggio, nei parcheggi organizzati a lato strada.
3. Le aree a parcheggio andranno realizzate con materiali drenanti, fanno eccezione le aree a parcheggio per mezzi pesanti interne alle zone produttive.
4. E' prevista una dotazione arborea minima di pertinenza del parcheggio pari a un albero ogni 6 posti macchina.
5. E' prevista una dotazione minima di verde di pertinenza del parcheggio pari a 1 mq/15 mq di parcheggio, nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq. Il verde di arredo delle aree a parcheggio non potrà essere computato ai fini dello standard di verde pubblico.

**Art. 11. Modalità di attuazione: attività edilizia libera**

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, quando:
 - non interessano gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490;
 - non interessano gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal P.S.C. e/o dal presente R.U.E.;
 - non riguardano riguardino elementi strutturali;
 - non comportano la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 12. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto

1. Gli interventi edilizi diretti si attuano attraverso:
 - a) **permesso di costruire** ai sensi dell'art. 12 L.R. n°31/02.
Sono inoltre subordinati al permesso di costruire:
 - gli interventi di restauro e risanamento conservativo
 - le opere assimilabili ad interventi di manutenzione straordinaria su immobili vincolati ai sensi della L. n°1089/39 e L. n°1497/39 e su immobili sottoposti a "restauro scientifico" dal presente Piano;
 - gli interventi di cui alla lettera c) comma 1 art. 8 L.R. n°31/02 che interessano immobili compresi negli elenchi di cui al titolo I° del D.Lgs n°490/99, nonché immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal P.S.C. e/o dal presente R.U.E., o immobili che ricadono nei centri storici;
 - gli interventi di cui alle lettere d), e), f) su immobili che ricadono nei centri storici.
 - b) **denuncia di inizio attività** ai sensi dell'art. 8 L.R. n°31/02, ad eccezione di quelli in elenco alla lettera a) del presente comma.
2. Il contributo di costruzione è disciplinato dagli artt. 27, 28 e 29 della L.R. n°31/02; la riduzione o l'esonero dal contributo di costruzione sono disciplinati dall'art. 30.
3. Sono subordinate ad atto unilaterale d'obbligo con trascrizione dei vincoli alla Conservatoria dei Registri Immobiliari i permessi di costruire rilasciate ai sensi dell'art. 9 della Legge 10/77, come previsto dall'art. 40 della L.R. 47/78.
4. Fino alla approvazione del Regolamento Edilizio comunale, secondo le disposizioni della L.R. 26/4/1990 n°33, la concessione edilizia, l'autorizzazione edilizia e l'asseverazione sono regolamentate dai Titoli III, IV, V e VI - parte seconda - dello schema di Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.P.G. n°593 del 28/2/1995, riportate nelle N.T. - Appendice.



5. Il P.S.C. o il presente R.U.E., per taluni interventi o in specifiche zone urbanistiche, subordina l'intervento diretto alla presentazione di un **piano d'insieme** da sottoporre a parere preventivo.
6. La presentazione del piano d'insieme può essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, sentito il parere della C.C.E., anche in casi in cui non è previsto espressamente dalle presenti N.T.
7. Gli elementi costitutivi il piano d'insieme sono:
 - planimetria in scala 1:500 dell'area;
 - rilievo dello stato di fatto, in scala 1:200, dell'area e dei volumi esistenti;
 - documentazione fotografica dei fabbricati, dell'area d'intervento e di un suo conveniente intorno;
 - definizione di massima degli interventi previsti;
 - relazione illustrativa dello stato di fatto e degli interventi proposti, integrata da un primo dimensionamento degli stessi.
8. Nel caso il Piano di Insieme preveda interventi complessi da attuare in più fasi l'Amministrazione Comunale può richiedere la stipula di una convenzione con il soggetto attuatore, per concordare la consequenzialità degli interventi. L'attuazione potrà avvenire anche attraverso la stipula di più concessioni.

Art. 13 Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all'articolo 31 L.R. 20/2000 costituiscono strumenti urbanistici preventivi di attuazione delle previsioni di P.S.C..
2. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal P.O.C. qualora esso stesso non ne assuma i contenuti. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150¹;
 - i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
 - i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
 - i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493.

¹ Corrispondono ai PP di iniziativa pubblica (PP i.pu.) o privata (PP i.pr.) dell'art. 6 di NTA di P.R.G..



3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
4. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal P.O.C. ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30.
5. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
6. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti ai permessi di costruire, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.
7. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.
8. In sede di progetto di strumento urbanistico preventivo dovranno essere ubicati topograficamente sia gli usi previsti dalle presenti norme, nella quantità prevista, sia le aree a standards nella quantità prevista per i rispettivi usi.
9. Varianti alla quantità di usi previsti nello strumento urbanistico preventivo approvato, saranno ammesse attraverso specifica variante allo strumento stesso, in cui sia gli usi, sia le relative aree a standards dovranno essere localizzate topograficamente e verificate dal punto di vista funzionale.
10. Costituisce inoltre strumento urbanistico preventivo di attuazione del P.S.C., il Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale (P.S.A.) ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 e della L.R. 18/77, come definito al successivo art. 74 delle presenti N.T. Il PSA non è sottoposto alla programmazione del P.O.C.; la presentazione del PSA è subordinata alla preventiva autorizzazione da parte del Comune; autorizzazione da rilasciare con specifica delibera amministrativa.
11. Fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale, secondo le disposizioni della L.R. 26/4/1990 n°33, per la presentazione degli Strumenti Urbanistici Preventivi, in attuazione del P.S.C., dovranno essere osservate le disposizioni dettate nelle N.T. – Appendice, art. 45. Specifiche disposizioni sono dettate nelle N.T. della Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici.

Art. 14 *Tipi di intervento*

1. Ai fini dell'applicazione degli standards previsti per ciascun uso disciplinato dal presente R.U.E., i tipi di intervento sono così raggruppati:



- ⊕ **interventi conservativi:**
 - restauro scientifico
 - risanamento conservativo
 - ripristino tipologico
 - ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico
 - ⊕ **interventi adeguativi**
 - demolizione
 - sopraelevazione per adeguamento locali
 - ⊕ **interventi manutentori**
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - opere interne
 - ⊕ **interventi trasformativi**
 - ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico
 - ripristino edilizio
 - ampliamento
 - demolizione e ricostruzione
 - ristrutturazione urbanistica
 - nuova edificazione.
2. **Restauro Scientifico - A1**
Ai sensi della lettera c) dell'allegato alla L.R. n°31/2002
Specificazione viene dettata dalla Disciplina Particolareggiata dei centri storici
3. **Restauro e Risanamento Conservativo - A2**
Ai sensi della lettera d) dell'allegato alla L.R. n°31/2002
Specificazione viene dettata dalla Disciplina Particolareggiata dei centri storici, che individua inoltre le seguenti sottocategorie di intervento:
- ⊕ **A2.1** - Restauro e risanamento conservativo **tipo A**
 - ⊕ **A2.2** - Restauro e risanamento conservativo **tipo B**
4. **Ripristino tipologico - A2.3**
Ai sensi della lettera e) dell'allegato alla L.R. n°31/2002
Specificazione viene dettata dalla Disciplina Particolareggiata dei centri storici.
5. **Demolizione senza ricostruzione - A2.4**
Ai sensi della lettera i) dell'allegato alla L.R. n°31/2002
Specificazione viene dettata dalla Disciplina Particolareggiata dei centri storici.
6. **Recupero e risanamento delle aree libere - A2.5**
Ai sensi della lettera l) dell'allegato alla L.R. n°31/2002
Specificazione viene dettata dalla Disciplina Particolareggiata dei centri storici, che individua inoltre le seguenti sottocategorie di intervento:
- ⊕ **A2.5.1** - recupero e risanamento delle aree libere **tipo A**
 - ⊕ **A2.5.2** - recupero e risanamento delle aree libere **tipo B**
 - ⊕ **A2.5.3** - recupero e risanamento delle aree libere **tipo C**
7. **Ristrutturazione edilizia - A3**



Ai sensi della lettera f) dell'allegato alla L.R. n°31/2002

Specifica definizione viene dettata dalla Disciplina Particolareggiata dei centri storici, che individua inoltre le seguenti sottocategorie di intervento:

⊙ **A3.1** - ristrutturazione edilizia di **tipo A**

⊙ **A3.2** - ristrutturazione edilizia di **tipo B**

8. Ripristino edilizio - A3.3

Ai sensi dell'art. 36 punto A3.2) L.R. n°47/78

9. Ristrutturazione urbanistica - A4

Ai sensi della lettera h) dell'allegato alla L.R. n°31/2002 per le zone esterne ai centri storici.

Specifica definizione viene dettata dalla Disciplina Particolareggiata dei centri storici, ai sensi dell'art. 36 punto A4) L.R. n°47/78.

10. Manutenzione ordinaria - B1

Ai sensi della lettera a) dell'allegato alla L.R. n°31/2002

Specifica definizione viene dettata dalla Disciplina Particolareggiata dei centri storici

11. Manutenzione straordinaria - B2

Ai sensi della lettera b) dell'allegato alla L.R. n°31/2002

Specifica definizione viene dettata dalla Disciplina Particolareggiata dei centri storici

12. Opere interne - B3

Ai sensi dell'art. 26 della Legge n°47/85 e successive modificazioni.

Negli interventi edilizi di tipo B3 - opere interne, non è ammesso compromettere elementi architettonici di pregio o impoverire l'apparato decorativo.

Quanto disposto all'art. 26 della L. n°47/85 non si applica:

- agli edifici vincolati ai sensi delle Leggi n°1089/39 e n°1497/39;
- agli edifici per i quali sono previsti i seguenti tipi di intervento:
 - A1 - restauro scientifico;
 - A.2.1 - restauro e risanamento conservativo di tipo A
 - A.2.2 - restauro e risanamento conservativo di tipo B
 - A.2.4 - demolizione senza ricostruzione.

Specifiche disposizioni sono dettate dalla Disciplina Particolareggiata dei centri storici.

13. Demolizione e ricostruzione - C1

14. Nuova edificazione - C2

15. Ampliamento - C3

16. Sopraelevazione - C4



Art. 14 bis - Norme per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n°2/2009 e dell'art. 16 della L.R. n°20/2000.

1. In applicazione dell'Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 2 marzo 2009, n. 2; dell'articolo 16 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20" approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale del 17.12.2013, n°149 (BUR n°13 del 15.01.2014, Parte Seconda), **a decorrere dal 15.07.2014**, qualora si intendano realizzare sugli edifici pubblici e privati:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi riguardanti l'involucro esterno (pareti esterne perimetrali e/o coperture) di edifici esistenti assoggettati ai titoli abilitativi di cui all'art. 9 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 (SCIA e Permesso di Costruire);
- interventi riguardanti l'involucro esterno (pareti esterne e/o coperture) di edifici esistenti non assoggettati a titolo abilitativo ma ad obbligo di comunicazione con Notifica Preliminare ai sensi dell'art. 99 del D.Lgs. 81/2008.

Sono escluse dall'ambito di applicazione dell'Atto di indirizzo e coordinamento:

- le coperture completamente portanti poste ad un'altezza inferiore ai 2,00 m, calcolati a partire dal filo di gronda rispetto ad un piano stabile;
- le coperture completamente portanti dotate di parapetto perimetrale continuo e completo alto almeno 1 m;
- le ampie e/o continue pareti a specchio esterne degli edifici per la cui manutenzione siano installati dispositivi permanenti per l'utilizzo di attrezzature/strutture di protezione collettiva (ponti sospesi, piattaforme di lavoro auto sollevanti o altro).

2. Nei casi di cui al comma 1, il proprietario dell'edificio o il committente dei lavori, provvede:

- a) per gli interventi soggetti a regime abilitativo o a conformità nella prevista documentazione da allegare, ai sensi di quanto disciplinato dalla L.R. n. 15/2013 e dall'art. 19 della L. 241/1990, ad includere una dichiarazione di impegno alla progettazione ed alla installazione - prima del termine dei lavori - dei dispositivi di ancoraggio permanenti nonché al deposito, entro la fine dei lavori, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) dell'Elaborato Tecnico dei dispositivi di ancoraggio, di cui al Punto 7 dell'Atto di Indirizzo regionale (d'ora in avanti Elaborato Tecnico);
- b) per gli interventi soggetti alla sola presentazione della Notifica Preliminare, contestualmente agli adempimenti previsti per la stessa, trasmette al SUE una dichiarazione di impegno alla progettazione ed all'installazione dei dispositivi di ancoraggio permanenti, nonché al deposito - entro la fine dei lavori - dell'Elaborato Tecnico.

L'Elaborato tecnico costituisce parte integrante del fascicolo del fabbricato di cui all'art. 24 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, nei casi in cui quest'ultimo sia previsto, e deve essere consegnato al proprietario dell'immobile o ad altro soggetto avente titolo e deve essere aggiornato in caso di interventi strutturali che riguardano le coperture e le ampie e/o continue pareti a specchio dell'edificio.

3. Nel caso l'edificio oggetto di intervento sia sottoposto a tutela da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 e dell'art. 22 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 6 luglio 2002, n. 137), o a tutele derivanti da normativa comunale, il proprietario



dell'edificio o il committente dei lavori deve acquisire preventivamente alla realizzazione delle opere, le necessarie autorizzazioni degli Enti preposti alla tutela, da inserire nell'Elaborato tecnico.

4. La mancata presentazione al SUE della dichiarazione di impegno di cui al precedente comma 2 lettera a) costituisce causa ostativa al rilascio del Permesso di Costruire e, per quanto riguarda la SCIA, costituisce motivo valido per il SUE per adottare motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990.

5. Per i casi di sanatoria di interventi che riguardano l'involucro esterno di un edificio esistente (pareti esterne perimetrali e/o coperture) realizzati *sine titulo*, ovvero in difformità del titolo abilitativo, ex art. 36 "Accertamento di conformità", del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), l'istanza deve includere, nella documentazione prevista, anche l'Elaborato tecnico. Qualora nell'istanza di sanatoria siano richiesti nuovi interventi, nell'ambito degli interventi riguardanti l'involucro esterno di un edificio (pareti esterne e/o coperture), alla documentazione già prevista deve essere allegata una dichiarazione di impegno alla progettazione e installazione prima del termine dei lavori, dei dispositivi di ancoraggio fissi e in tal caso l'Elaborato tecnico deve essere depositato presso il SUE entro la fine dei lavori.

6. Per quanto riguarda l'accertamento dell'idoneità all'uso e della conformità alle disposizioni dell'Atto di indirizzo dei dispositivi di ancoraggio permanenti realizzati prima della sua entrata in vigore, si rimanda agli obblighi previsti e stabiliti al Punto 5 – *Idoneità del dispositivo di ancoraggio* del medesimo Atto.



TITOLO II°

VINCOLI, TUTELE E RISPETTI

Capo I° sistema ambientale

Art. 15 Tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e di rispetto alle aree golenali

Fonte normativa: P.T.P.R. (art. 17) e L.R. 47/78 (art. 33)

1. Oggetto del vincolo: aree comprese entro le zone di cui all'art. 17 del P.T.P.R. ed elenco m) dei corsi d'acqua di cui all'art. 34 del P.T.P.R., aree di rispetto alle aree golenali di cui alla lettera B del 4° comma - art. 33, L.R. 47/78.
2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo: Ope legis
3. Contenuti ed effetti del vincolo: come specificato all'art. 17 del P.T.P.R.; le nuove costruzioni previste ai sensi del punto D, 8° comma dell'art. 17 del P.T.P.R. sono ammesse solo per gli insediamenti agricoli di tipo E1, esistenti al 29/07/1997 (data di adozione del P.R.G.), con una distanza minima di m 20 dal corso d'acqua o dal piede dell'argine.
4. Indennizzo del vincolo: Nessun indennizzo.
5. Nota: La zona di tutela è rappresentata sulle tavole di zonizzazione.

Art. 16 Tutela di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e delle aree golenali

Fonte normativa: P.T.P.R. (art. 18) e L.R. 47/78 (art. 33)

1. Oggetto del vincolo
Invasi ed alvei individuati ai sensi dell'art. 17 P.T.P.R. e aree golenali di cui alla lettera B del 2° comma, art. 33, L.R. 47/78
2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo
Ope legis.
3. Contenuti ed effetti del vincolo
Come specificati all'art. 18 del P.T.P.R.
4. Indennizzo del vincolo
Nessun indennizzo.
5. Nota
La zona di tutela è rappresentata sulle tavole di zonizzazione.



Art. 17 Tutela idrogeologica delle aree a falda libera e freatica, nonché della riserva idropotabile

Fonte normativa: pianificazione urbanistica comunale

1. Contenuti ed effetti del vincolo

In tali zone non è ammessa la nuova costruzione di locali per lo stoccaggio di fitofarmaci, diserbanti e fertilizzanti chimici; per quelli eventualmente presenti è prescritto l'isolamento rispetto al suolo con soletta impermeabilizzata.

Per i locali esistenti utilizzati per lo stoccaggio di fitofarmaci, diserbanti e fertilizzanti chimici è prescritto l'isolamento rispetto al suolo con soletta impermeabilizzata.

Attività produttive esistenti che, per il ciclo produttivo, abbiano necessità di stoccare o conservare materiali solubili idroinquinanti o producano rifiuti tossici e nocivi in fase liquida o solubile, che debbano ampliarsi o ottenere l'autorizzazione al nuovo insediamento, dovranno verificare la possibilità di stoccare i fluidi o i solidi solubili (rifiuti o materie utili al ciclo produttivo) in contenitori non sotterranei, e meglio se isolati e sopraelevati rispetto al suolo.

L'ammissibilità di eventuali nuovi locali per lo stoccaggio di fitofarmaci, diserbanti e fertilizzanti chimici e di nuove attività produttive con le caratteristiche sopracitate dovrà essere sottoposta a verifica con uno specifico studio idrogeologico, che stabilisca la pericolosità per il primo acquifero, e detti le eventuali cautele da assumere per il rilascio del permesso di costruire.

Nell'area di tutela idrogeologica della "riserva idropotabile" non possono insediarsi nuove attività che abbiano queste caratteristiche, se non prevedendo opere di difesa tali da garantire contro l'inquinamento anche per cause accidentali.

Nell'intero ambito non è ammissibile l'insediamento di industrie insalubri di 1a classe, così come classificate dal D.M. 2.3.1987 in sostituzione dell'elenco di cui al D.M. 12.7.1912 e successive modifiche (art. 216 T.U. legge sanitaria).

Le attività insalubri di 1a classe eventualmente già presenti, dovranno garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanze inquinanti sul suolo o nelle acque di superficie, e se dotate di stoccaggio di materiali idroinquinanti liquidi o solidi solubili, devono provvedere al totale isolamento del deposito con difese fisiche come taglioni in argilla, vasche impermeabili, pozzi e trincee di disinquinamento.

La realizzazione di impianti di prelavazione, lavaggio e macinazione di inerti dovranno essere dotati di impianti di riciclo completo delle acque di processo; se a decantazione con additivi chimici, si dovrà provvedere anche alla raccolta e trasporto a discarica dei fanghi di decantazione.

Non è ammesso lo stoccaggio, anche temporaneo, su piazzale scoperto di inerti o comunque di terre o materiali facilmente asportabili dalle acque correnti, in quantità superiori a 10 mc, o comunque di sistemi di lagunaggio di capienza tale da impedire ogni scarico inquinante (torbidità) nelle acque di superficie, tranne che per le aree di cava.



Le attività produttive "idroesigenti" già insediate dovranno verificare la possibilità di attuare, anche per gradi, nel tempo, la massima riutilizzazione possibile delle acque necessarie per il ciclo produttivo.

2. Nota

La zona di tutela è rappresentata nelle tavole di zonizzazione.

Art. 18 Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze

Legge istitutiva: R.D.L. 8 maggio 1904, n°368, T.U. sulle bonificazioni

1. Oggetto del vincolo

Corsi d'acqua naturali o artificiali soggetti alla giurisdizione del Consorzio della Bonifica Parmense, nonché argini, strade e altre pertinenze consorziali

2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

3. Contenuti ed effetti del vincolo

- Obbligo di richiedere al Consorzio regolare concessione o licenza per qualsiasi opera sui beni vincolati
- Divieto assoluto di costruzione di fabbriche, di recinzioni fisse, di installazione di palificazioni elettriche e telefoniche e di scavi di qualsiasi natura a distanza minore di 10 ml dal ciglio o dal piede esterno dell'argine, salvo diversa disposizione del Consorzio competente.

4. Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

Art. 19 Vincolo idraulico

Legge istitutiva: T.U. sulle opere idrauliche; Regio Decreto 25.7.1904 n°523

1. Oggetto del vincolo

Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di ml 10 di distanza

2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

3. Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Elenchi delle acque pubbliche

4. Contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto dei lavori attinenti le "fabbriche" (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di ml 10 dagli "argini e loro accessori"
- Divieto di piantagioni di alberi e siepi e di movimento del terreno ad una distanza minore di ml 4 dagli "argini e loro accessori"

5. Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.



6. Note

Il vincolo non è rappresentato.

Art. 20 Tutela degli alvei fluvio-torrentizi dall'inquinamento da concimi, diserbanti e fitofarmaci

Fonte normativa: pianificazione urbanistica comunale

1. Contenuti ed effetti del vincolo

Su tutto il territorio comunale deve essere osservata l'applicazione rigida della Legge Regionale in merito a spandimenti di liquami zootecnici e fanghi di depurazione, fermi restando gli indirizzi eventualmente più restrittivi proposti negli articoli precedenti. La concimazione chimica e lo spandimento di liquame e letame sono comunque vietati per una distanza pari a metri lineari 20 dai cigli delle scarpate nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio torrentizi e, in tutto il territorio comunale, per una distanza di metri 10 dai cigli delle scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua; l'impiego dei fitofarmaci e diserbanti non è ammesso nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio torrentizi e lungo le scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua.

2. Note

La fascia di tutela non è rappresentata.

Art. 21 Protezione delle bellezze naturali

Legge istitutiva: Legge 29.6.1939 n°1497

1. Oggetto del vincolo

- A) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica
- B) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza
- C) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale
- D) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (art. 1)

2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

- Pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune dell'elenco delle cose di cui ai punti 3 e 4 redatto dalla Commissione Provinciale istituita con decreto del Ministro della Pubblica Istruzione (art. 2) (1)
- Verbale della Commissione Provinciale relativo agli elenchi delle cose di cui ai punti 1 e 2



- Facoltà del Ministro, di sua iniziativa o su domanda degli interessati, di togliere o restringere il vincolo sia sulle bellezze individue che su bellezze d'insieme (art. 14 R.D. n°1357/1940)
3. Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo
- Notifica in via amministrativa della dichiarazione di notevole interesse pubblico delle cose elencate ai punti 1 e 2, ai proprietari, possessori o detentori da parte del Ministro della Pubblica Istruzione (art. 6) (2), con trascrizione sui Registri della Conservatoria delle Ipotecche, fatte salve le facoltà di ricorso (art. 4)
 - Pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'elenco delle cose di cui ai punti 3 e 4 approvato con decreto del Ministro della Pubblica Istruzione (2) (art. 4), fatte salve le facoltà di ricorso (art. 4)
4. Contenuti ed effetti del vincolo
- Divieto di distruzione degli immobili compresi nelle località di cui ai punti 3 e 4 o di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio a quel suo aspetto esteriore che è protetto dalla legge (art. 7)
 - Necessità di preventiva autorizzazione della Soprintendenza sui progetti di lavori attinenti le cose di cui ai punti 3 e 4 (art. 7)
 - Facoltà del Soprintendente di prescrivere distanze, misure e varianti ai progetti in corso di esecuzione nel caso di apertura di strade, cave, condotte per impianti industriali e palificazioni nell'ambito ed in vista delle località di cui ai punti 1 e 2 (art. 11)
 - Nell'ambito e in prossimità dei luoghi e delle cose di cui ai punti 1, 2, 3, 4 è necessario il consenso preventivo della Soprintendenza per autorizzare la posa in opera dei cartelli o di altri mezzi di pubblicità (art. 14)
5. Indennizzo del vincolo
- Non è dovuto indennizzo, con eccezione stabilita dal comma dell'art. 16, per i casi di divieto assoluto di costruzione sopra aree da considerarsi fabbricabili in cui è previsto uno speciale contributo nei limiti di un apposito capitolo di spesa.
6. Note
- (1) Con D.P.R. 24.7.1977 n°616 art. 82 e successivamente con Legge Regionale 1.8.1978 n°26 tale competenza è assegnata al Presidente della Giunta Regionale
- (2) Con L.R. 1.8.1978 n°26 tale competenza è assegnata alla Giunta Regionale
- Secondo quanto comunicato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici di Bologna, con lettera del 6.5.1995 - Prot. 7498, "allo stato attuale non esistono zone sottoposte a tutela ambientale, ai sensi della L. 1497/1939".



Capo II° sistema storico

Art. 22 Centri Storici

Fonte normativa: pianificazione urbanistica comunale

1. Oggetto della tutela

Tessuti di impianto storico di matrice urbana o rurale riconosciuti dalla pianificazione urbanistica come Centri Storici, oggetto di specifica Disciplina Particolareggiata che ne definisce usi e trasformazioni.

Art. 23 Tutela delle condizioni di percettività su elementi o complessi edilizi di particolare valore storico-ambientale

Fonte normativa: pianificazione urbanistica comunale

1. Oggetto del vincolo

Porzioni di territorio individuate nell'intorno di elementi e complessi di particolare valore sulle tavole di zonizzazione, corrispondenti a coni o ambiti di visuale ad essi riferiti.

2. Contenuti ed effetti del vincolo

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio e di urbanizzazione a raso.

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

3. Note

Il vincolo è rappresentato nelle tavole di zonizzazione.

Art. 24 Tutela di zone ed elementi di interesse storico-archeologico

Fonte normativa: P.T.P.R. (art. 21 P.T.P.R.)

1. Oggetto del vincolo

Aree individuate ai sensi della lettera B2 del comma 2° art. 21 del P.T.P.R.

2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

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

3. Contenuti ed effetti del vincolo

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

4. Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

5. Nota

La zona di tutela è rappresentata sulle tavole di zonizzazione.

Art. 25 Tutela delle cose di interesse artistico e storico

Legge istitutiva: Legge 1.6.1939 n°1089

1. Oggetto del vincolo



- A) le cose che interessano la paleontologia
- B) le cose che interessano la preistoria e le primitive civiltà
- C) le ville, i parchi e giardini che abbiano interesse artistico o storico (art. 1)
- D) le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolare (art. 2)
2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo
Notifica, in forma amministrativa, ai proprietari da parte del Ministero della Pubblica Istruzione (artt. 2-3)
3. Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo
- Inserimento negli elenchi ministeriali
 - Trascrizione della notifica nei registri della Conservatoria delle ipoteche (artt. 2-3)
4. Contenuti ed effetti del vincolo
- Divieto di demolire, rimuovere, modificare o restaurare le opere senza l'autorizzazione del Ministro della Pubblica Istruzione; divieto di adibirle ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità (art. 11)
 - Facoltà del Ministro della Pubblica Istruzione di provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurare la conservazione ed impedire il deterioramento, con obbligo dei privati a rimborsare allo stato la spesa sostenuta (artt. 14-15-17)
 - Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione (art. 18)
 - Facoltà del Ministro della Pubblica Istruzione di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose vincolate, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro (art. 21)
 - Inalienabilità delle cose vincolate appartenenti allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico salvo autorizzazione del Ministero della Pubblica Istruzione (artt. 23-24)
 - Obbligo del privato o detentore della cosa vincolata a denunciare ogni atto di trasmissione parziale o totale della proprietà o della detenzione al Ministro della Pubblica Istruzione, con diritto di prelazione di quest'ultimo nel caso di alienazione a titolo oneroso (artt. 30-31)
 - Facoltà di esproprio per ragioni di pubblica utilità da parte del Ministro della Pubblica Istruzione a favore delle Province, dei Comuni o di altro ente o istituto legalmente riconosciuto (art. 54).
5. Indennizzo del vincolo
Nessun indennizzo
6. Note



L'elenco degli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 è riportato nelle N.T. della Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici.

Art. 26 Edifici o complessi edilizi di interesse storico tipologico o ambientale

Fonte normativa: pianificazione urbanistica comunale

1. Oggetto del vincolo

Edifici che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo, individuati sulle tavole di zonizzazione

2. Contenuti ed effetti del vincolo

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.

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

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

Fino alla approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, secondo le disposizioni della L.R. 26/4/1990, n°33, gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, sottoposto a vincolo conservativo, o comunque riferibile alle tipologie tradizionali locali, sono assoggettati ai criteri ed alle prescrizioni riportate al capitolo 3 delle N.T. - Appendice.

3. Note

Nelle tavole di zonizzazione sono individuati i beni culturali, tra cui quelli della architettura religiosa minore (cappelle, piloni votivi, ecc.) che sono evidenziati con apposita grafia, e per i quali non è ammessa variazione di destinazione d'uso.

I restanti edifici tutelati troveranno specifici parametri normativi nelle norme di zona di appartenenza.

Gli edifici soggetti a tutela sono rappresentati nelle tavole di zonizzazione.

Art. 27 Prescrizioni da osservare in caso di reperti archeologici

Fonte normativa: pianificazione urbanistica comunale

1. Contenuti ed effetti del vincolo

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

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



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

Art. 28 Tutela della viabilità storica

Fonte normativa: pianificazione urbanistica comunale (ex art. 24 P.T.P.R.)

1. Oggetto del vincolo

Assi stradali storici del territorio comunale, individuati come stabilito dal P.T.P.R., art. 24, comma 2, ed elencati di seguito:

Viabilità storica (zona extraurbana)

Via Emilia (S.S. n°9); strada comunale Toccalmatto-Parola; strada provinciale di Cannetolo; strada comunale del Cerro; strada comunale Parola-Casalbarbato; strada comunale Montanara (da Pizzale a Pizzale Saldi); strada comunale di Casalbarbato; strada comunale Mirandola (solo nel breve tratto tra Toccalmatto e la Scuola Vecchia); strada comunale del Pizzale; strada comunale del Campazzo; strada comunale Masone; strada comunale delle Berettine; strada comunale del Cimitero di Fontevivo; strada comunale Bre; strada comunale del Cristo (nel breve tratto tra località Campanella e la strada comunale di Casalbarbato); strada comunale del Priorato; strada provinciale di Busseto; strada comunale Pincolino (nel tratto tra l'abitato di Paroletta e località Case Pincolino); strada comunale del Bosco; strada comunale Nuova; Strada provinciale Fontanellato-San Secondo; strada comunale dei Sabbioni; strada comunale di Bellena; strada comunale di Saletto; strada comunale di Albareto; strada comunale di Bianconese; strada comunale delle Fornaci; strada comunale del Grugno; strada comunale della Valletta.

Viabilità storica (zona urbana)

Via Battisti; Via Vezzoni; Via IV Novembre

2. Contenuti ed effetti del vincolo

Come definiti all'art. 24, comma 2, del P.T.P.R.

3. Nota

Gli assi stradali non sono evidenziati

Capo III° sistema insediativo

Art. 29 Zone di rispetto all'abitato

Fonte normativa: pianificazione urbanistica comunale

1. Oggetto del vincolo

Aree individuate negli elaborati cartografici di P.S.C. e R.U.E. a tutela della caratterizzazione e delle potenzialità di sviluppo urbano dei centri.

2. Contenuti ed effetti del vincolo

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione all'interno delle aree sopra indicate ad eccezione:

- o di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio approvate dal Comune;



- di quelli riguardanti i servizi agricoli specificatamente dedicati all'attività agrituristica;
- di quelli riguardanti gli insediamenti rurali extra-agricoli con funzioni residenziali di cui all'art. 80 delle presenti norme.

3. Nota

Il vincolo è rappresentato nelle tavole di zonizzazione.

Art. 30 Vincoli alla realizzazione di locali interrati o fondazioni profonde (pali)

Fonte normativa: pianificazione urbanistica comunale

1. Contenuti ed effetti del vincolo

In tutto il territorio comunale, per ogni intervento insediativo che preveda fondazioni profonde, opere o vani interrati, dovrà essere presentato, congiuntamente al progetto edilizio, come parte integrante della relazione geologico-tecnica di edificabilità (obbligatoria D.M. 11/3/1988), uno specifico capitolo idrogeologico che definisca il livello statico e la quota limite del tetto dell'acquifero saturo (che per le falde salienti sarà inferiore al livello statico) per la falda superficiale, rispetto alla quota di incastro delle fondazioni dell'edificio o dell'opera di progetto.

Di norma possono presentarsi tre situazioni:

- Caso I. L'area è caratterizzata da falda saliente (cioè è presente un livello impermeabile al tetto dell'acquifero più superficiale che determina una differenza di quota tra il livello statico e la quota del tetto della zona satura) e l'edificio di progetto ha strutture di fondazione incastrate a quote più alte rispetto a quella di reale presenza della zona satura (tetto dell'acquifero occupato dalla falda) e quindi rimane, dopo l'intervento, un intervallo impermeabile a difesa dell'acquifero
- Caso II. L'area di progetto ha falda libera di risalire (coincidenza tra quota della zona satura e quota del livello statico) e l'edificio di progetto ha strutture di fondazione incastrate a quote più alte rispetto a quella della falda
- Caso III. L'edificio di progetto ha strutture di fondazione incastrate entro la falda sia essa freatica oppure saliente.

CASO I. La dimostrazione della locale salienza della falda più superficiale richiede l'installazione di almeno due o più tubi piezometrici; il numero di piezometri sarà proporzionale all'ampiezza della superficie occupata dall'edificio (fino a 400 mq due, oltre uno ogni 200 mq), e la loro disposizione tale da coprire il massimo possibile della superficie dell'area di progetto. Tutti i piezometri posizionati dovranno essere protetti in superficie efficacemente (tombino); il primo piezometro (posto in posizione centrale rispetto all'area da investigare) sarà infisso fin dentro la falda, la sua utilità sarà quella di definire il livello statico locale della falda più superficiale; il secondo e gli eventuali successivi, che avranno una funzione di controllo, saranno scavati fino ad una profondità maggiore di almeno 30 centimetri rispetto alla quota di incastro delle fondazioni di progetto. Trascorsi 15 giorni



dall'installazione, l'assenza di acqua nell/i piezometro di controllo, costituirà prova di relativa impermeabilità locale della copertura. In questo caso qualunque struttura di fondazione abbia una profondità di incastro contenuta nell'intervallo indagato dai piezometri di controllo, può essere considerata ininfluente rispetto alla falda ed all'acquifero, e pertanto viene a cadere la necessità di tutela in oggetto, e non sussiste controindicazione all'edificazione dal punto di vista idrogeologico.

CASO II. Occorre una verifica puntuale del livello di massima risalita stagionale della falda. Può essere assunto, come riferimento, il dato, aumentato di 1,5 metri, desumibile dalla tavola 4 (isopiezometriche) allegata alla Variante Generale al Piano Regolatore Comunale, interpolando geometricamente la quota tra le isolinee riportate. Livelli statici minori rispetto a quelli desumibili dalla citata tavola 4, dovranno essere documentati con serie di rilievi eseguiti sui pozzi certamente freatici, esistenti nei dintorni, dopo almeno tre giorni di assenza di pompaggio, e nel periodo dell'anno solitamente di maggior risalita della falda.

L'edificio di progetto, nel caso le strutture di fondazione (e quindi anche il vano interrato) non interessino la falda, neppure nel periodo della sua massima risalita, non influenza direttamente l'acquifero saturo, ma compromette la possibilità di ricarica per infiltrazione dalla superficie. In questo senso insediamenti che abbiano rapporto di copertura (Q)⁽²⁾ maggiore di 0,02 (equivalente ad una superficie del tetto di 200 mq rispetto ad un lotto di 10.000 mq), devono compensare il mancato apporto dalla superficie naturale mediante dispersione nel sottosuolo per sub-irrigazione delle acque di precipitazione meteorica, per quantità equivalenti al 20% della superficie impermeabilizzata. Gli edifici dotati di Q minore di 0,02 non sono tenuti ad effettuare compensazione. L'ufficio Tecnico Comunale valuterà la necessità di compensazione idrogeologica, indipendentemente da quanto precisato sopra, in base alla localizzazione dell'area di progetto rispetto alle zone periurbane o già densamente insediate, cioè in base alla reale fattibilità della compensazione.

In questa situazione anche l'inquinamento della falda è facilitato dalle strutture di fondazione che consentono ad eventuali fluidi inquinanti (ad esempio acque nere delle reti fognanti, dei pozzi a dispersione prossimi all'edificio, piazzali e zone di raccolta letame e liquami zootecnici, ecc.) di attraversare facilmente l'intervallo non saturo sovrastante il "pelo libero" della falda).

La maggiore situazione di rischio si concentra sotto gli edifici e nel volume di terreno all'intorno degli stessi per uno spazio lineare valutato in 10 metri e nei sistemi di smaltimento delle acque nere.

Al fine di contenere i rischi di contaminazione delle acque sotterranee occorrerà:

- tra gli edifici con destinazione zootecnica non sono ammessi gli allevamenti suinicoli con pulizia idrica degli stalletti e/o stoccaggio liquami, e gli allevamenti di bovini su

²⁾ Entro il calcolo del rapporto di copertura, devono essere compresi anche gli edifici già esistenti sul lotto stesso (altre costruzioni agricole o residenziali).



grigliato. Gli allevamenti suinicoli possono essere ammessi solo se con pulitura a secco degli stalletti e se viene comunque prevista la raccolta delle eventuali acque di lavaggio con apposite canalette 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 utilizzando materiali impermeabilizzanti (geotessili) al fondo ed alle pareti;

- la realizzazione di impianti interrati anche se entro l'intervallo non saturo (in particolare di eventuali strutture di contenimento di deiezioni, anche se bovine o equine, in qualunque forma) richiede la totale impermeabilizzazione di fondo e pareti con geotessile idoneo a contenere acidi organici. Strutture di fondazione a platea e le pareti con vano ispezionabile (anche solo visivamente). In caso di previsione di produzione e stoccaggio in sito di liquami, è opportuno privilegiare gli impianti "fuori terra", ispezionabili. Questo tipo di impianto non è ammesso nell'area di tutela idrogeologica della "riserva idropotabile", quelli eventualmente presenti dovranno essere gradualmente bonificati e chiusi, potranno essere realizzati solo impianti di contenimento "fuori terra" ispezionabili.

CASO III. Nella situazione in diretta interferenza con l'acquifero occupato dalla falda i vani interrati non possono essere ammessi, ed è opportuno che anche gli interventi di progetto privi di vani interrati, siano di modesta entità e limitati a destinazioni d'uso residenziali, o di servizio all'agricoltura. Le compensazioni verranno attuate solo nel caso di presenza di falda freatica per qualunque S.C., sempre per quantità d'acqua di precipitazione meteorica equivalenti al 10% della superficie impermeabilizzata, e mediante subirrigazione.

Per interventi insediativi o di altro genere (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, ecc.) che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo per dimensioni lineari superiori a 200 metri, e con direzione parallela alle isolinee di cui alla tavola 4 della relazione geologica, dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico accompagnata da una relazione idrogeologica che valuti anche quantitativamente gli effetti dell'opera sulla falda (innalzamenti, abbassamenti, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico.

Le attività zootecniche ammesse per il caso II, possono essere insediate solo dopo accurata analisi di compatibilità e dopo la determinazione progettuale delle protezioni idrogeologiche opportune.

2. Prescrizioni generali

Gli interventi tesi a realizzare locali interrati sono inoltre soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Depositi e contenitori sotterranei di sostanze idroinquinanti in fase liquida o solida solubile, che ricadano nel caso II oppure III non possono essere ammessi, senza la realizzazione di difese fisiche che impediscano l'ingresso in falda dei fluidi inquinanti in caso di incidente o di semplice vetustà delle pareti del contenitore. Per i depositi



eventualmente già esistenti occorre garantirsi del buono stato di efficienza (impermeabilità) delle pareti dei depositi e contenitori stessi, nel caso siano presenti entro l'area di riserva idrogeologica occorrerà realizzare, anche gradualmente, lo spostamento dell'attività in parola, o realizzare difese fisiche che offrano una doppia garanzia di impermeabilità.

- Nel caso III, in generale tutti i condotti fognari di acque miste o nere, dovranno attenersi scrupolosamente al disposto del D.M. LL.PP. 12/12/1985 (G.U. n°61 del 14/3/1986 - Norme Tecniche relative alle tubazioni); in particolare le tubazioni in uscita dagli edifici, sia civili che produttivi, devono avere una pendenza superiore al 5 per mille per consentire un rapido allontanamento dei reflui dalle strutture di fondazione, inoltre per 10 metri in allontanamento dagli edifici, la fognatura dovrà essere contenuta in un manufatto impermeabilizzato (geotessili, bauletto in muratura e cemento, doppia tubazione). Per gli edifici produttivi di nuova costruzione è vietato realizzare tubazioni non ispezionabili sotto la pavimentazione e a contatto con la terra, ma si prescrive la realizzazione di canalette ricavate nella pavimentazione, ricoperte da griglie che convogliano le acque di lavaggio in uno o più pozzetti di raccolta impermeabilizzati, che conducono alla fognatura.

Capo IV° dotazioni territoriali

Art. 31 Vincolo cimiteriale

Legge istitutiva: Regio Decreto 27.7.1934 n°1265

1. Oggetto del vincolo
Aree comprese entro un raggio di 200 ml dal perimetro di cimitero (art. 338)
2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo
 - Ope legis: Gazzetta Ufficiale n°186 del 9.8.1934
 - Facoltà del Prefetto di emettere Decreto (attualmente sostituito da provvedimento del Sindaco) di riduzione del vincolo, su motivata richiesta del Consiglio Comunale deliberata a maggioranza assoluta, fino ad un minimo di ml 100 per centri abitati con popolazione superiore a 20.000 abitanti e fino ad un minimo di ml 50 per gli altri comuni (1).
3. Contenuti ed effetti del vincolo
 - Divieto di costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti
4. Indennizzo del vincolo
Nessun indennizzo.
5. Note
 - (1) Disposizione introdotta con Legge 17.10.1957 n°983 art. 1Altri riferimenti:



- L.R. 4.5.1982 n°19 art. 43 e art. 5
- Circ. Reg. 16.10.1984 prot. 61.2.6/12575

Il vincolo è rappresentato sulle tavole di zonizzazione

Art. 32 Distanze minime a protezione del nastro stradale

Legge istitutiva: D.M. 1.4.1968 n°1404; L.R. 7.12.1978 n°47 e s.m.i.; D.L. 30.4.1992 n°285 e s.m.i.; D.P.R. 16.12.1992 n°495 e s.m.i.

1. Oggetto del vincolo

Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti fronteggianti le strade, pari a:

- fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada ed anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato negli elaborati cartografici di P.S.C. e R.U.E.:
 - . 60 m per le strade di tipo A
 - . 40 m per le strade di tipo B
 - . 30 m per le strade di tipo C
 - . 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali"
 - . 10 m per le "strade vicinali" di tipo F
- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, all'interno delle curve con raggio inferiore o uguale a m 250; la distanza della corda congiungente i punti di tangenza, se superiore a quella definita in rettilineo;
- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste dal P.S.C. come edificabili o trasformabili attraverso attuazione diretta, ovvero con strumento urbanistico attuativo già esecutivo:
 - . 30 m per le strade di tipo A
 - . 20 m per le strade di tipo B
 - . 10 m per le strade di tipo C
- all'interno dei centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada:
 - . 30 m per le strade di tipo A
 - . 20 m per le strade di tipo D
- il P.S.C. fissa per le strade di tipo E ed F all'interno dei centri urbani le seguenti distanze:
 - . 10 m per le strade di tipo E
 - . 5 m per le strade di tipo F
- in corrispondenza di intersezioni stradali a raso: la distanza del segmento congiungente i punti individuabili sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto in ragione della distanza dal punto di intersezione degli allineamenti stessi pari a due volte la distanza stabilita per ciascun tipo di strada;



- le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - . 5 m per le strade di tipo A, B
 - . 3 m per le strade di tipo C, F
 - le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - . 3 m per le strade di tipo A
 - . 2 m per le strade di tipo B.
2. Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo
Classificazione operata in base al D.L. 285/1992
3. Contenuti ed effetti del vincolo
- Divieto di nuova edificazione e ricostruzione a seguito di demolizione integrale
 - Gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale
 - Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione (quali: alberghi e motel, ristoranti, stazioni di servizio che svolgono un'attività diversa da quella del soccorso immediato, ecc.), oltre alle canalizzazioni dei vari sottoservizi, nonché le sistemazioni viarie necessarie per la coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nell'arteria principale.
- A titolo esemplificativo possono così elencarsi le opere, la cui realizzazione è ammissibile nelle fasce di rispetto stradale:
- parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
 - distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
 - cabine di distribuzione elettrica;
 - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
 - reti idriche;
 - reti fognanti;
 - canalizzazioni irrigue;
 - pozzi;
 - metanodotti, gasdotti, ecc;
 - recinzioni in muratura - che a norma dell'art. 878 del Codice Civile non abbiano un'altezza superiore ai 3 metri - in rete metallica, nonché siepi, a delimitazione del confine di proprietà, con l'avvertenza che per le recinzioni in muratura si applicano le disposizioni dell'art. 1 del R.D. 08.12.1933, n°1740;
 - strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale;
 - strade di raccordo dei vari sbocchi viari;
 - strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.

I sostegni di linee elettriche non sono soggetti alla normativa stabilita dal Decreto Interministeriale n°1404/1968, in quanto trovano la loro disciplina specifica nel D.P.R. 21.06.1968, n°1062.



4. Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

5. Note

Il vincolo è rappresentato soltanto per le strade di tipo B e C fuori dai centri abitati, sulla carta della "Sintesi schematica delle previsioni di Piano" alla scala 1:10.000. Per l'Autostrada (tipo A) il rispetto è disciplinato al successivo art. 34 ed è rappresentato sulle tavole di zonizzazione.

Art. 33 Distanze minime a protezione del nastro ferroviario

Legge istitutiva: L.R. 7.12.1978 n°47 e s.m.i.; D.P.R. 11.7.1980 n°753

1. Oggetto del vincolo

Distanze dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, negli ampliamenti di edifici o manufatti di qualunque specie:

- distanza minima 30 m
- distanza minima 50 m in caso di fornaci, fucine e fonderie.

Specifiche disposizioni sono dettate per la messa a dimora di siepi o piante, per la costruzione di muri di cinta o recinzioni, per l'escavazione.

2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

3. Contenuti ed effetti del vincolo

- E' vietato costruire o ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie (art. 49); sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi conservativi, manutentori, la demolizione, mentre gli interventi di ampliamento, se ammessi dalle norme della zona urbanistica corrispondente, sono ammessi purchè l'ampliamento avvenga senza diminuire la distanza dalla ferrovia
- Per ferrovie il cui progetto sia approvato successivamente al 15 novembre 1980, il vincolo si applica, a partire dalla data di pubblicazione sul Foglio degli annunci legali della Prefettura competente dell'avviso dell'avvenuta approvazione, a tutti gli edifici e manufatti i cui progetti non siano stati approvati in via definitiva dai competenti organi entro la data suddetta; i comuni non possono comunque rilasciare concessioni di costruzione entro la fascia di rispetto dal momento della comunicazione agli stessi dei progetti di massima relativi alla costruzione di nuove linee ferroviarie (art. 50)

4. Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

5. Note

- Il vincolo è rappresentato sulle tavole della zonizzazione



- Per la nuova linea ferroviaria ad Alta Velocità è stato fissato un vincolo specifico, disciplinato al successivo art. 34.

Art. 34 Rispetto al corridoio infrastrutturale comprendente l'Autostrada del Sole ed il tracciato di progetto della linea ferroviaria ad Alta Velocità

Fonte normativa: pianificazione urbanistica comunale

1. Oggetto del vincolo

Aree comprese entro i limiti indicati nelle tavole di zonizzazione a lato della Autostrada A1 e della linea ferroviaria ad Alta Velocità

2. Contenuti ed effetti del vincolo

All'interno della prima fascia delimitata a nord a 50 m dalla linea A.V. e a sud a 60 m dall'Autostrada, è vietata la nuova costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento di qualsiasi fabbricato, anche internamente ai centri abitati.

All'interno della seconda fascia di rispetto, compresa a nord tra il limite della precedente fascia ed il limite di 150 m dalla linea A.V., e a sud tra il limite della precedente fascia ed il limite di 150 m dalla linea A.V. è vietata la nuova costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento tranne che per i fabbricati ricompresi all'interno delle zone territoriali omogenee D, degli insediamenti E4, e per gli usi R2 - accessori alla residenza, i cui interventi seguono le norme di zona.

3. Note

Il vincolo è rappresentato sulle tavole di zonizzazione.

Art. 35 Rispetto a elettrodotti

Legge istitutiva: L.R. 30/2000

1. Oggetto del vincolo

Aree circostanti le linee ed impianti esistenti e di previsione idonee al perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro tesla di induzione magnetica valutata al ricettore in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.

Si adottano le seguenti distanze laterali alla proiezione a terra dell'asse della linea:

- per le linee di tensione nominale pari a 380 KV, le fasce di rispetto hanno estensione per lato dai conduttori di 100 m. La medesima distanza di 100 m si osserva dal perimetro delle cabine primarie AT/MT, escluse le fasce di ambientazione;
- per le linee di tensione nominale pari a 132 KV, le fasce di rispetto hanno estensione per lato dai conduttori di 50 m. La medesima distanza di 50 m si osserva dal perimetro delle cabine primarie AT/MT, escluse le fasce di ambientazione;
- per le linee in cavo aereo nudo di tensione nominale pari a 15 KV, esistenti e di progetto, la distanza di rispetto è pari a 20 m;
- per le linee a media tensione in conduttori interrati la distanza di rispetto è pari a 3 m.



2. Termini di imposizione ed efficacia del vincolo
Dalla data di entrata in vigore del P.S.C..
3. Contenuti ed effetti del vincolo
Divieto di edificazione e di cambio d'uso di fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza superiori a 4 ore /giorno.
4. Indennizzo del vincolo
Nessun indennizzo.
5. Note
Il vincolo è rappresentato per i ricettori non particolarmente sensibili, sulle tavole di zonizzazione

Art. 36 Rispetto ai pozzi idropotabili

Legge istitutiva: D.Lgs.vo 11.5.1999 n. 192

1. Oggetto del vincolo:
Zone di rispetto delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque con estensione di raggio non inferiore a 200 m rispetto al punto di captazione di acque destinate al consumo umano.
2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo:
Sino alla individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia e della disciplina delle attività e destinazioni ammissibili.
3. Contenuti ed effetti del vincolo:
E' definita una zona di tutela assoluta per un'estensione di raggio non inferiore a 10 m dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, da recintare e provvedere di canalizzazione per le acque meteoriche.
E' definita una zona di rispetto, il cui perimetro coincide con l'isocrona dei 60 gg. definita dallo studio del Consorzio ASCAA, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'uso di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali o strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;



- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione dei rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione del bestiame nella zona di rispetto ristretta.

E' definita una zona di protezione il cui perimetro coincide con l'isocrona dei 180 giorni definita dallo studio del Consorzio ASCAA, nella quale vengono adottate le seguenti misure relative alla destinazione del territorio interessato:

- la possibilità di effettuare lo spandimento liquami (per le attività produttive zootecniche) se resa possibile dall'attuale cartografia ufficiale e dalla normativa regionale vigente, potrà essere effettuata in terreni di proprietà o altra forma di conduzione registrata dall'azienda zootecnica; al di fuori di questi lo spandimento potrà essere effettuato solo quando ogni altro sito del territorio comunale utilizzabile a questo scopo, sia già stato impegnato per lo spandimento liquami;
- non è ammessa la nuova costruzione di locali per lo stoccaggio di fitofarmaci, diserbanti e fertilizzanti chimici: per quelli eventualmente presenti è prescritto l'isolamento rispetto al suolo con soletta impermeabilizzata;
- non è ammissibile l'insediamento di industrie insalubri di 1a classe, così come classificate dal D.M. 2.3.1987 in sostituzione dell'elenco di cui al D.M. 12.7.1912 e successive modifiche (art. 216 T.U. legge sanitaria);
- non è ammessa la realizzazione di impianti di prelavazione, lavaggio e macinazione di inerti.

4. Indennizzo del vincolo:

Nessun indennizzo.

5. Nota

Il vincolo è rappresentato sulle tavole di zonizzazione.

Art. 37 Rispetto a metanodotti

Legge istitutiva: D.M. 24 novembre 1984

1. Oggetto del vincolo

Aree circostanti i tracciati dei metanodotti, per una estensione di 12 ml a partire dal tracciato stesso

2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo



Ope legis

3. Contenuti ed effetti del vincolo

E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, richiedere all'ente preposto il nulla-osta di competenza.

4. Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

5. Nota

Il vincolo non è rappresentato.

Art. 38 Rispetto alla condotta acquedottistica

Fonte normativa: pianificazione urbanistica comunale

1. Oggetto del vincolo

Aree circostanti i tracciati della condotta per una estensione di 3 ml per parte a partire dal tracciato stesso

2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

3. Contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di nuova edificazione e di posa in opera di manufatti stabili, che possano ostacolare le operazioni e gli interventi di manutenzione

4. Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

5. Nota

Il vincolo è rappresentato sulle tavole di zonizzazione.

Art. 39 Rispetto a depuratori

Legge istitutiva: Delibera 4 febbraio 1977, G.U. 21.2.77 n°48

1. Oggetto del vincolo

Terreni ricompresi nella fascia di rispetto a impianti di depurazione

2. Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Vincolo disposto ope legis

3. Contenuti ed effetti del vincolo

Vincolo assoluto di inedificabilità per la fascia di 100 ml dall'area destinata all'impianto

4. Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

5. Nota

Il vincolo è rappresentato sulle tavole della zonizzazione.



TITOLO III° TERRITORIO URBANO

Capo I° ambiti e tessuti prevalentemente residenziali

Art. 40. Tessuti urbani residenziali consolidati

1. Il presente R.U.E. articola i tessuti urbani residenziali consolidati di P.S.C. nelle seguenti tipologie di tessuti:
 - Residenziali a capacità insediativa esaurita
 - Residenziali a verde privato
 - Residenziale nei nuclei rurali di impianto storico
 - Residenziali edificate con presenza di volumi produttivi
 - Residenziali di completamento non edificate

Art. 41 Tessuti residenziali a capacità insediativa esaurita

1. Comprende tessuti parzialmente o totalmente edificata con prevalenza di usi residenziali e con caratteristiche di tessuto urbano che non consentono aumenti di carico urbanistico significativi.
2. Parametri

Sm	Superficie minima di intervento	=	Esistente al 29/07/1997 data di adozione del P.R.G.
V2	Volume lordo	=	Esistente al 29/07/1997 data di adozione del P.R.G., negli interventi manutentori e conservativi
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	Vedi Modalità di intervento
Hmax	Altezza massima	=	9,50 metri o esistente se superiore
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	3 piani fuori terra o esistente se superiore
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate o inferiore, se esistente
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	0,4 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 25% della superficie scoperta di pertinenza
3. Prescrizioni di zona: /
4. Modalità di intervento
 - a1) *Intervento diretto:* negli interventi manutentori e conservativi.



a2) *Intervento diretto*: negli interventi trasformativi e adeguativi su singoli lotti o su aggregazioni di lotti con SF complessiva inferiore a 2.000 mq, con un UF massimo pari a 0,60 mq/mq nel centro capoluogo e 0,40 mq/mq nelle frazioni.

b) *Piano Urbanistico Attuativo*: per interventi su lotti o aggregazioni di lotti con SF complessiva superiore a 2.000 mq, nel rispetto delle condizioni definite all'art. 17 delle NT di P.S.C. per gli ambiti urbani del rinnovo e della riqualificazione residenziale, e con un UF massimo pari a 0,65 mq/mq nel centro capoluogo e 0,45 mq/mq nelle frazioni.

Questi Piani Urbanistici Attuativi non sono subordinati alla programmazione del P.O.C., ma alle sole procedure autorizzative.

5. Destinazioni d'uso:

a) *Usi previsti*

R - Funzioni abitative

C1 - Vendita al dettaglio (limitatamente al piano terra degli edifici)

C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (limitatamente al piano terra degli edifici)

D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria (limitatamente al piano terra e al primo piano degli edifici)

D2 - Attività professionali e imprenditoriali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S1 - Pubblica amministrazione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S2 - Istruzione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S3 - Sanità e altri servizi sociali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S4 - Organizzazioni associative (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

b) *Usi ammessi*

C - funzioni commerciali

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio.

Gli usi sono ammessi se esistenti al 29/07/1997 data di adozione del P.R.G..

Al cessare dell'attività è ammesso l'insediamento di attività analoghe negli stessi locali, senza aumento di SU, a condizione che non generino aumento di carico urbanistico.

c) *Usi incongrui*

U - altri usi in atto al 29/07/1997 data di adozione del P.R.G.

Gli usi incongrui possono permanere fino al cessare dell'attività in atto.

Al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi agli usi previsti.

6. Tipi di intervento



I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

a) *Per gli usi previsti:*

- Sono ammessi tutti gli interventi

b) *Per gli usi ammessi:*

c) ristrutturazione edilizia senza aumento di SU per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;

d) tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

e) *Per gli usi incongrui:*

- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.

7. Specifiche opportunità di intervento

Sono ammessi lievi ampliamenti fino ad un max di 15 mq.

Art. 42 Tessuti residenziali a verde privato

1. Comprende tessuti edificati con presenza di aree di pertinenza organizzate a parco/giardino rilevanti, meritevoli di tutela e valorizzazione.

2. Parametri

Sm	Superficie minima di intervento	=	Esistente al 29/07/1997 data di adozione del P.R.G.
V2	Volume lordo	=	Esistente al 29/07/1997 data di adozione del P.R.G., negli interventi manutentori e conservativi
Hmax	Altezza massima	=	9,50 metri o esistente se superiore
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	3 piani fuori terra o esistente se superiore
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate o inferiore, se esistente
D4.	Distanza dell'edificio dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	0,4 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 25% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona

Tutela e valorizzazione del verde esistente, da ottenere mediante predisposizione di specifico progetto da presentarsi contestualmente al progetto edilizio.

4. Modalità di intervento

a1) *Intervento diretto:* negli interventi manutentori e conservativi.



a2) *Intervento diretto*: negli interventi trasformativi e adeguativi su singoli lotti o su aggregazioni di lotti con SF complessiva inferiore a 2.000 mq, nel rispetto del parametro V2 oppure con un UF massimo pari a 0,10 mq/mq.

b) *Piano Urbanistico Attuativo*: per interventi su lotti o aggregazioni di lotti con SF complessiva superiore a 2.000 mq, nel rispetto delle condizioni definite all'art. 17 delle NT di P.S.C. per gli ambiti urbani del rinnovo e della riqualificazione residenziale nel rispetto del parametro V2 oppure con un UF massimo pari a 0,10 mq/mq. Questi Piani Urbanistici Attuativi non sono subordinati alla programmazione del P.O.C., ma alle sole procedure autorizzative.

5. Destinazioni d'uso

a) *Usi previsti*

R - funzioni abitative

C1 - Vendita al dettaglio (limitatamente al piano terra degli edifici)

C2 - Esercizio pubblico

C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (limitatamente al piano terra degli edifici)

D2 - Attività professionali e imprenditoriali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S1 - Pubblica amministrazione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S2 - Istruzione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S3 - Sanità e altri servizi sociali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S4 - Organizzazioni associative (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

T2 - Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante

b) *Usi ammessi*

C - funzioni commerciali

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

Gli usi sono ammessi se esistenti al 29/07/1997 data di adozione del P.R.G.

c) *Usi incongrui*

U - altri usi in atto al 29/07/1997 data di adozione del P.R.G.

Gli usi incongrui possono permanere fino al cessare dell'attività in atto.

Al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi agli usi previsti.

6. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

a) *Per gli usi previsti*

- sono ammessi tutti gli interventi;



- b) *Per gli usi ammessi*
- ristrutturazione edilizia senza aumento di SU, manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
 - tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.
- c) *Per gli usi incongrui*
- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
 - tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti.
7. Specifiche opportunità di intervento
Sono ammessi lievi ampliamenti, fino ad un max di 15 mq.

Art. 42 bis Tessuti residenziali a verde privato derivanti da rilocalizzazione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche.

1. Comprende tessuti edificati a seguito di rilocalizzazione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche con presenza di aree di pertinenza organizzate a parco/giardino.
2. Parametri
- | | | | |
|-------------|--|---|--|
| V2 | Volume lordo | = | Volume derivante dalla rilocalizzazione |
| Hmax | Altezza massima | = | 9,50 metri o esistente se superiore |
| N°p | N° massimo piani fuori terra | = | 3 piani fuori terra o esistente se superiore |
| VL | Indice di visuale libera | = | 0,50 |
| D1 | Distanza confini proprietà | = | 5,00 metri o inferiore se esistente |
| D2 | Distanza confini di zona | = | 5,00 metri o inferiore se esistente |
| D3 | Distanza tra edifici | = | 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate |
| D4 | Distanza dell'edificato dai confini stradali | = | Vedi disciplina di R.U.E. per ... |
| Q | Rapporto max di copertura | = | 0,4 SF |
| Vp | Verde privato di pertinenza | = | Min. 30% di SF |
| Sp | Pavimentazione max superficie scoperta | = | Max 25% della superficie scoperta di pertinenza scoperta |
3. Modalità di intervento
- a) Intervento diretto: in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.
- b) Piano Urbanistico Attuativo: /
4. Destinazioni d'uso
Usi previsti
R - funzioni abitative



5. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti

- sono ammessi tutti gli interventi.

6. Prescrizioni di zona

Le superfici oggetto di rilocalizzazione sono sottoposte alla disciplina prevista dagli artt. 70 e 80 delle presenti norme.

Art. 43 Tessuti residenziali nei nuclei rurali di impianto storico

1. Tessuti edificati di impianto storico a matrice residenziale, esterni ai centri storici, in cui gli edifici anche se non di particolare valore architettonico, determinano un valore d'insieme da conservare.

2. Parametri

V1	Volume netto	=	Esistente al 29/07/1997 data di adozione del P.R.G.
Hmax	Altezza massima	=	9,50 metri o esistente se superiore
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	3 piani fuori terra o esistente se superiore
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate o inferiore, se esistente
D4	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	/
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 25% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona

Gli interventi sono rivolti al riordino del tessuto edificato e al recupero a fini residenziali dei volumi esistenti, nel rispetto delle permanenze storiche.

Gli interventi edilizi devono essere rivolti alla conservazione ed al ripristino degli elementi costruttivi ed all'utilizzo dei materiali tipici della tradizione locali quali:

- coperture a falda;
- manto di copertura in coppi o in tegole in laterizio;
- intonaco civile o a mattone a vista;
- infissi in legno;
- portoni in legno o ferro verniciato.

Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un piano di insieme, da sottoporre a parere preventivo, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Modalità di intervento

- a) *Intervento diretto*: in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.



b) *Piano Urbanistico Attuativo: /*

5. Destinazioni d'uso

a) *Usi previsti*

R - funzioni abitative

C1 - Vendita al dettaglio (limitatamente al piano terra degli edifici)

C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (limitatamente al piano terra degli edifici)

D2 - Attività professionali e imprenditoriali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S1 - Pubblica amministrazione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S2 - Istruzione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S3 - Sanità e altri servizi sociali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S4 - Organizzazioni associative (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

b) *Usi ammessi: /*

c) *Usi incongrui*

U - altri usi in atto al 29/07/1997 data di adozione del P.R.G.

Gli usi incongrui possono permanere fino al cessare dell'attività in atto.

Al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi agli usi previsti.

6. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

a) *Per gli usi previsti*

- tutti gli interventi conservativi, adeguativi e manutentori di cui all'art. 14 delle presenti N.T., nel rispetto delle caratteristiche originarie dei fabbricati di impianto storico

b) *Per gli usi ammessi: /*

c) *Per gli usi incongrui*

- manutenzione ordinaria e straordinaria negli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- ristrutturazione edilizia per la riconversione degli spazi agli usi previsti, nel rispetto delle caratteristiche originarie dei fabbricati di impianto storico;

7. Specifiche opportunità di intervento

/

**Art. 44 Tessuti residenziali con presenza di volumi produttivi**

1. Zona totalmente edificata, compresa in tessuti urbani a matrice residenziale, su cui insistono volumi produttivi incongrui con le caratteristiche del tessuto previste dal presente Piano, per i quali si prevede la trasformazione ad usi abitativi.

2. Parametri

Sm	Superficie minima di intervento	=	Esistente al 29/07/1997 data di adozione del P.R.G.
UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	Vedi Modalità di intervento
Hmax	Altezza massima	=	9,50 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	3 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate o inferiore, se esistente
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	0,4 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 25% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona

Negli interventi di demolizione e ricostruzione volti alla riconversione dei volumi produttivi agli usi previsti, devono essere applicati i parametri di cui al comma precedente.

4. Modalità di intervento

- Intervento diretto*: negli interventi trasformativi e adeguativi su singoli lotti o su aggregazioni di lotti con SF complessiva inferiore a 2.000 mq, con un UF massimo pari a 0,60 mq/mq nel centro capoluogo e 0,40 mq/mq nelle frazioni.
- Piano Urbanistico Attuativo*: per interventi su lotti o aggregazioni di lotti con SF complessiva superiore a 2.000 mq e con un UF massimo pari a 0,65 mq/mq nel capoluogo e 0,50 mq/mq nelle frazioni. Questi Piani Urbanistici Attuativi non sono subordinati alla programmazione del P.O.C., ma alle sole procedure autorizzative.

5. Destinazioni d'uso**a) Usi previsti**

R - funzioni abitative

C1 - Vendita al dettaglio (limitatamente al piano terra degli edifici)

C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (limitatamente al piano terra degli edifici)

D2 - Attività professionali e imprenditoriali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S1 - Pubblica amministrazione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S2 - Istruzione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)



S3 - Sanità e altri servizi sociali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S4 - Organizzazioni associative (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

T2 – Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante

b) *Usi ammessi: /*

c) *Usi incongrui*

U - altri usi in atto

Gli usi produttivi in atto possono permanere fino al cessare dell'attività.

Al cessare dell'attività è prevista la riconversione degli spazi e dei volumi agli usi previsti

6. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

a) *Per gli usi previsti*

Sono ammessi tutti gli interventi per la conversione degli spazi agli usi previsti

b) *Per gli usi ammessi: /*

c) *Per gli usi incongrui*

Manutenzione ordinaria e straordinaria negli interventi volti alla conservazione degli usi in atto.

7. Specifiche opportunità di intervento:

E' ammesso un ampliamento una tantum delle superfici ad uso produttivo fino a mq 300, all'interno dei limiti imposti dagli indici e nel rispetto dei parametri previsti, con l'esclusione di interventi di integrale demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti. Tale opportunità di intervento una tantum non è comunque soggetta a PUA, indipendentemente dalla SF del singolo lotto o dell'aggregazione di lotti su cui avviene l'intervento.

Le funzioni "Istruzione" e "Sanità ed altri servizi sociali" potranno essere inserite unicamente evitando la coesistenza tra queste funzioni e i volumi produttivi incongrui.

Art. 45. Tessuti residenziali di completamento non edificati

1. Comprende i lotti interclusi in aree già urbanizzate per i quali il P.R.G. '97 prevedeva il completamento dell'edificazione a fini residenziali.

2. Parametri

Sm	Superficie minima di intervento	=	600 mq di SF
UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	Vedi Modalità di intervento
Hmax	Altezza massima	=	9,50 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	3 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri



D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	0,4 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 25% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona: /

4. Modalità di intervento

- a) Intervento diretto: per interventi su singoli lotti o su aggregazioni di lotti con SF complessiva inferiore a 2.000 mq, con un UF massimo pari a 0,60 mq/mq nel centro capoluogo e 0,40 mq/mq nelle frazioni.
- b) Piano Urbanistico Attuativo: per interventi su lotti o aggregazioni di lotti con SF complessiva superiore a 2.000 mq e con un UF massimo pari a 0,65 mq/mq nel capoluogo e 0,50 mq/mq nelle frazioni. Questi Piani Urbanistici Attuativi non sono subordinati alla programmazione del P.O.C., ma alle sole procedure autorizzative.

5. Destinazioni d'uso

a) *Usi previsti*

R - funzioni abitative

C1 - Vendita al dettaglio (limitatamente al piano terra degli edifici)

C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (limitatamente al piano terra degli edifici)

D2 - Attività professionali e imprenditoriali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S1 - Pubblica amministrazione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S2 - Istruzione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S3 - Sanità e altri servizi sociali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

S4 - Organizzazioni associative (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

b) *Usi ammessi:* /

c) *Usi incongrui:* /

6. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento

7. Specifiche opportunità di intervento: /

Art. 46 **Ambiti urbani residenziali in attuazione**

1. Gli ambiti urbani residenziali in attuazione individuano le superfici territoriali degli strumenti urbanistici attuativi, nelle loro previsioni normative e di assetto, e come tali recepiti nel P.S.C., nel P.O.C., e disciplinati dal presente R.U.E..



2. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono subordinate alle seguenti disposizioni:
 - a) Parametri: si confermano i parametri previsti nei singoli Piani Attuativi approvati;
 - b) Prescrizioni di zona: varianti ai Piani Attuativi in aumento della capacità edificatoria costituiscono variante al P.O.C.;
 - c) Usi previsti: quelli previsti nei Piani Attuativi approvati;
 - d) Usi ammessi: sono ammessi usi non residenziali a condizione che siano topograficamente individuati dal progetto di Piano Attuativo approvato. Modifiche al Piano Attuativo che prevedano l'insediamento di usi non residenziali, eventualmente ammessi dalle norme di Piano Attuativo, costituiscono variante al Piano Attuativo stesso.
3. A strumento urbanistico attuato o scaduto, nelle aree edificate si applica quanto previsto dalle presenti N.T. per i tessuti residenziali a capacità insediativa esaurita, mentre per le eventuali aree ancora da edificare si applica quanto previsto dalle presenti N.T. per i tessuti residenziali di completamento non edificati.

Capo II° Ambiti e tessuti prevalentemente produttivi

Art. 47. Tessuti consolidati per attività produttive di rilievo locale

1. Il presente R.U.E. articola i tessuti urbani residenziali consolidati di P.S.C. nelle seguenti tipologie di tessuti:
 - Produttiva artigianale e industriale di completamento;
 - Zona produttiva per attrezzature ricettive esistenti.

Art. 48. Tessuti consolidati artigianali e industriali di rilievo locale

1. Zona totalmente o parzialmente edificata destinata ad attività produttive artigianali esistenti e di nuovo impianto.

2. Parametri

Sm	Superficie minima di intervento	=	1.000 mq di SF o inferiore se esistente al 29/7/97, data di adozione del P.R.G.
UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	0,65 mq/mq
Hmax	Altezza massima	=	12,00 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	3 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate o inferiore, se esistente
D4	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	0,6 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 10% di SF



Sp Pavimentazione max superficie scoperta = Max 50% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona

In sede di progetto si dovrà dimostrare la dotazione di spazi da destinare alle operazioni di carico e scarico dei mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

4. Modalità di intervento

a) *Intervento diretto*: in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.

b) *Piano Urbanistico Attuativo*, con le seguenti specifiche: gli interventi su lotti o aggregazioni di lotti con SF complessiva superiore a 10.000 mq, sono assoggettati a P.U.A.. Questi P.U.A. non sono subordinati alla programmazione del P.O.C., ma alle sole procedure autorizzative. In caso di intervento mediante P.U.A. sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso di cui alla lettera a) del successivo punto 5, e complessivamente fino a max il 50% della SU realizzabile, le seguenti destinazioni:

Uso C1 = vendita al dettaglio (anche per l'insediamento di MPE e di MPA);

Uso C2 = esercizio pubblico (oltre i 150 mq e fino a max 1.000 mq di SU);

Uso D = funzione direzionale, finanziaria, assicurativa;

Uso S3 = Sanità e altri servizi sociali (funzione inseribile unicamente evitando la coesistenza nel medesimo lotto con l'uso P).

5. Destinazioni d'uso

a) *Usi previsti*

C1 = vendita al dettaglio (max 20% della SU realizzabile, fermo restando il rispetto del parametro Sm – superficie minima di intervento)

C2 = esercizio pubblico (fino a max 150 mq di SU), ferma restando la verifica delle dotazioni di parcheggio previste per la modifica d'uso richiesta

C3 = artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 = commercio all'ingrosso

C5 = trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

Uso D = funzione direzionale, finanziaria, assicurativa (max 20% della SU realizzabile, fermo restando il rispetto del parametro Sm – superficie minima di intervento)

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale

S1 = pubblica amministrazione

S4 = organizzazioni associative. Andranno, in caso di insediamento, previsti gli standard urbanistici di cui all'art. 103 delle presenti NTA, anche mediante monetizzazione

S6 = Attività ricreative e culturali

S7 = Attività sportive

S8 = Difesa e protezione civile

S9 = servizi tecnici e tecnologici

N4 = attività di lavorazione agricola per conto terzi



N5 = attività di riparazione di macchine agricole

T2 = Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante, senza aumento di superficie calpestabile.

b) *Usi ammessi*

U = usi in atto.

In località Paroletta, presso i terreni classificati nei tessuti consolidati artigianali e industriali di rilievo locale è ammessa l'attività di solo stoccaggio rifiuti unicamente per: Attività di categoria 4 (raccolta e trasporto di rifiuti speciali non pericolosi prodotti da terzi), classe E (quantità annua complessivamente trattata superiore o uguale a 3.000 tonnellate e inferiore a 6.000 tonnellate), sempre che adeguatamente autorizzata e svolta da impresa regolarmente iscritta all'Albo nazionale delle imprese che effettuano la gestione dei rifiuti.

c) *Usi incongrui*

Attività a rischio di incidente ambientale di cui al D.P.R. 17/5/1988 n°175 di attuazione della Direttiva C.E.E. n°82/501.

6. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento

7. Specifiche opportunità di intervento

E' ammessa la realizzazione di un alloggio, di custodia o del titolare, per lotto (fermo restando il rispetto del parametro S_m – superficie minima di intervento) e per i soli usi P, fino ad un max di 150 mq di SU, da computarsi nella SU complessiva, che non potrà superare il 50% della SU produttiva realizzata.

E' ammessa la costruzione sul confine di fondi confinanti, previa presentazione di atto notarile recante costituzione di servitù di distanze, firmato dal confinante e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare. Nella fattispecie, sono in ogni caso fatti salvi gli altri parametri di zona urbanistica ad eccezione dei parametri VL e D1.

Art. 49. Tessuti consolidati per attrezzature ricettive esistenti

1. Zona produttiva di completamento con presenza di attrezzature ricettive per le quali si confermano le previsioni del P.R.G. approvato con D.G.R. n°94 del 23/1/1990.

2. Parametri

UF	Indice utilizzazione fondiaria	= 0,65 mq/mq
Hmax	Altezza massima	= 9,5 metri o superiore se esistente
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
D1	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri o inferiore se esistente
D2	Distanza confini di zona	= 5,00 metri o inferiore se esistente
D3	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate o inferiore, se esistente



D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	0,50 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 50% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona: /

4. Modalità di intervento

- a) *Intervento diretto*: in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.
- b) *Piano Urbanistico Attuativo*: con le seguenti specifiche: gli interventi su lotti o aggregazioni di lotti con SF complessiva superiore a 2.000 mq, sono assoggettati a P.U.A.. Questi P.U.A. non sono subordinati alla programmazione del P.O.C., ma alle sole procedure autorizzative. In caso di intervento mediante P.U.A. sono ammesse, oltre alle destinazione d'uso di cui alla lettera a) del successivo punto 5, le seguenti destinazioni:

Uso R - funzioni abitative

Uso C1 - Vendita al dettaglio (limitatamente al piano terra degli edifici)

Uso C2 - Esercizio pubblico (limitatamente al piano terra degli edifici)

Uso D - Attività professionali e imprenditoriali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

Uso S1 = Pubblica amministrazione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

Uso S2 = Istruzione (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

Uso S3 = Sanità e altri servizi sociali (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

Uso S4 = Organizzazioni associative (limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici)

Uso T2 = Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante

5. Destinazioni d'uso

- a) *Usi previsti*
T1 - Alberghi
- b) *Usi ammessi:* /
- c) *Usi incongrui:* /

6. Tipi di intervento

Ristrutturazione edilizia

7. Specifiche opportunità di intervento

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o per il personale addetto, con SU max = a 150 mq, da computarsi sulla SU complessiva, e comunque non potrà superare il 50 % della superficie alberghiera.



In capoluogo, presso l'area dell'ex distributore Agip n. 2943 di Via IV Novembre n°45, oggetto di procedura di bonifica con Analisi di Rischio (AdR) ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. Titolo V della Parte IV e della L.R. 05/2006, qualsiasi modifica, anche alle sole condizioni di uso del sito, dovrà comportare un'adeguata revisione dell'AdR (per l'area individuata nella stessa in sede di Conferenza dei Servizi), per verificarne la sostenibilità con i livelli di contaminazione presenti. Pertanto, anche per eventuali interventi in situ, la cantierizzazione dovrà tenere conto delle passività ambientali rilevate e ciò sarà tenuto presente per il rilascio di eventuali permessi di costruire.

Art. 49 bis - Ambiti produttivi in attuazione

1. Gli ambiti urbani produttivi in attuazione individuano le superfici territoriali degli strumenti urbanistici attuativi, nelle loro previsioni normative e di assetto, e come tali recepiti nel P.S.C., nel P.O.C., e disciplinati dal presente R.U.E..
2. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono subordinate alle seguenti disposizioni:
 - a) Parametri: si confermano i parametri previsti nei singoli Piani Attuativi approvati;
 - b) Prescrizioni di zona: varianti ai Piani Attuativi in aumento della capacità edificatoria costituiscono variante al P.O.C.;
 - c) Usi previsti: quelli previsti nei Piani Attuativi approvati;
 - d) Usi ammessi: sono ammessi usi commerciali a condizione che siano topograficamente individuati dal progetto di Piano Attuativo approvato. Modifiche al Piano Attuativo che prevedano l'insediamento di usi commerciali, eventualmente ammessi dalle norme di Piano Attuativo, costituiscono variante al Piano Attuativo stesso.
- e) A strumento urbanistico attuato o scaduto, si applica quanto previsto dalle presenti N.T. per i tessuti consolidati artigianali e industriali di rilievo locale.



TITOLO IV° DOTAZIONI TERRITORIALI

Capo I° Sistema della mobilità

Art. 50 tessuti autostradali e della rete viaria

1. Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture stradali. L'indicazione grafica delle infrastrutture ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

2. Classificazione della rete

Il P.R.G. individua le zone destinate alla mobilità stradale e le classifica come segue:

a) *fuori dai centri abitati:*

- autostrade (tipo A)
- strade extraurbane di tipo B a cui appartiene la Via Emilia (S.S. 9)
- strade extraurbane di tipo C, che comprendono le strade provinciali esistenti, la nuova viabilità esterna al centro capoluogo e la strada comunale Berettina e di Priorato
- strade extraurbane di tipo F, comprendenti le altre strade comunali e vicinali

b) *all'interno dei centri abitati:*

- strade urbane di tipo D (Via Emilia nei tratti urbani)
- strade urbane di tipo E
- strade urbane locali di tipo F.

La presente classificazione ha valore provvisorio, in attesa della definitiva classificazione da operarsi da parte del Comune, Provincia e ANAS, ai sensi del D.L. 285/1982.

3. Parametri: /

4. Prescrizioni di zona

Alla viabilità di P.S.C. si applicano le distanze, misurate a partire dal ciglio stradale, secondo quanto disposto dal D.P.R. 16/12/1992 n°495, di cui all'art. 32 delle presenti norme. Gli accessi alla viabilità di P.S.C. devono rispettare le prescrizioni di cui agli artt. 44, 45, 46 del D.P.R. 16/12/1992 n°495.

Per gli edifici esistenti al 29/7/1997 data di adozione del P.R.G., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla demolizione senza ricostruzione.

5. Modalità di intervento

- c) *Intervento diretto:* come da progetti esecutivi approvati
- d) *Piano Urbanistico Attuativo:* /

6. Destinazioni d'uso

- a) *Usi previsti*



C6 - distributori di carburanti per autoveicoli

b) *Usi ammessi:* /

c) *Usi incongrui:* /

7. Tipi di intervento

Quelli previsti dai progetti esecutivi approvati.

8. Specifiche opportunità di intervento: /

Art. 51 Tessuti ferroviari

1. Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture ferroviarie. L'individuazione grafica delle infrastrutture ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

2. Parametri: /

3. Prescrizioni di zona

Alle ferrovie si applicano le distanze, misurate dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, come previsto dal D.P.R. 11.7.1980 n°753, di cui all'art. 33 delle presenti norme.

4. Modalità di intervento

a) *Intervento diretto:* come da progetti esecutivi approvati

b) *Piano Urbanistico Attuativo:* /

5. Destinazioni d'uso

a) *Usi previsti:* /

b) *Usi ammessi:* /

c) *Usi incongrui:* /

6. Tipi di intervento

Quelli previsti dai progetti esecutivi approvati.

7. Specifiche opportunità di intervento: /

Art. 52 Zone di salvaguardia destinata alla localizzazione di infrastrutture di trasporto ferroviario e di interscambio ferro-gomma

1. Oggetto della salvaguardia

Aree individuate negli elaborati di P.S.C. e di R.U.E., che potrebbero, in futuro, essere interessate dalla localizzazione di una fermata ferroviaria del S.F.M.R., nonché delle necessarie infrastrutture di interscambio con il trasporto su gomma.

2. Contenuti ed effetti della salvaguardia

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione all'interno delle aree sopra indicate.

3. Nota

Il vincolo è rappresentato nelle tavole di zonizzazione.



Capo II° reti e impianti tecnologici

Art. 53 Attrezzature e impianti tecnologici

1. Comprende gli impianti tecnologici per la distribuzione dell'energia elettrica, il gas l'acqua e per la depurazione
2. Parametri

UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,60 mq/mq
Hmax	Altezza massima	=	9,00 metri
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	0,6 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 30% della superficie scoperta di pertinenza
3. Prescrizioni di zona: /
4. Modalità di intervento
 - a) *Intervento diretto:* in attuazione delle previsioni di P.S.C. e R.U.E.
 - b) *Piano Urbanistico Attuativo:* /
5. Destinazioni d'uso
 - a) *Usi previsti*
S9 - servizi tecnici e tecnologici
 - b) *Usi ammessi:* /
 - c) *Usi incongrui:* /
6. Tipi di intervento: /
7. Specifiche opportunità di intervento: /

Capo III° Attrezzature di pubblico interesse

Art. 54 Attrezzature religiose di interesse generale

1. Comprende i complessi religiosi esistenti del Santuario della Beata Vergine nel centro capoluogo e di S. Benedetto a Priorato.
2. Parametri

Le aree religiose di interesse generale ricadono quasi interamente nei tessuti dei centri storici, oggetto di specifica disciplina particolareggiata che definisce per ogni unità edilizia le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.



Per le aree retrostanti il Santuario della Beata Vergine nel centro capoluogo, esterne al centro storico, si applicano i parametri previsti per i tessuti residenziali a capacità insediativa esaurita.

3. Prescrizioni di zona

Aree interne ai centri storici: vedi disciplina particolareggiata

Aree esterne ai centri storici: /

4. Modalità di intervento

Aree interne ai centri storici: vedi disciplina particolareggiata

Aree esterne ai centri storici:

a) *Intervento diretto*: in attuazione delle previsioni di P.S.C. e R.U.E.

b) *Piano Urbanistico Attuativo*: /

5. Destinazioni d'uso

Aree interne ai centri storici: vedi disciplina particolareggiata

Aree esterne ai centri storici:

a) *Usi previsti*

R - funzioni abitative

S4 - Organizzazioni associative

S5 - Organizzazione del culto religioso

S6 - Attività ricreative e culturali

T2 - Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante

b) *Usi ammessi*

Usi in atto

c) *Usi incongrui*: /

6. Tipi di intervento

Aree interne ai centri storici: vedi disciplina particolareggiata

Aree esterne ai centri storici: I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

a) *Per gli usi previsti*

Tutti i tipi di intervento

b) *Per gli usi ammessi*: /

c) *Per gli usi incongrui*: /

7. Specifiche opportunità di intervento

Aree interne ai centri storici: vedi disciplina particolareggiata

Aree esterne ai centri storici: /.

Art. 55 attrezzature socio sanitarie di interesse generale

1. Comprende il complesso dell'ex casa del fanciullo in corso di ristrutturazione, per realizzare il "Centro Cardinal Ferrari" destinato alla cura e riabilitazione di traumatizzati cranici.

2. Parametri



V	Volume esistente	=	Esistente al 29/7/97, data di adozione del P.R.G.
Hmax	Altezza massima	=	Esistente al 29/7/97, data di adozione del P.R.G.
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	Esistente al 29/7/97, data di adozione del P.R.G.
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	Esistente al 29/7/97, data di adozione del P.R.G.
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Esistente al 29/7/97, data di adozione del P.R.G.
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 10% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona

Tutela e valorizzazione del verde di pertinenza.

4. Modalità di intervento

- Intervento diretto*: in attuazione delle previsioni di P.S.C. e R.U.E.
- Piano Urbanistico Attuativo*: /

5. Destinazioni d'uso

- Usi previsti*
S3 = sanità e altri servizi sociali
- Usi ammessi*: /
- Usi incongrui*: /

6. Tipi di intervento: /

7. Specifiche opportunità di intervento: /

Art. 56 Attrezzature cimiteriali

- Comprende le strutture cimiteriali del centro capoluogo e di Casalbarbato, per le quali si rimanda all'apposito Piano dei Cimiteri, da redarre ai sensi del D.P.R. n°285/90.

2. Parametri

UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	Come da Piano dei Cimiteri
Hmax	Altezza massima	=	Come da Piano dei Cimiteri
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Come da Piano dei Cimiteri
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Come da Piano dei Cimiteri

3. Prescrizioni di zona

Particolare attenzione andrà prestata all'inserimento architettonico degli ampliamenti, alla organizzazione e funzionalità degli spazi e dei volumi interni, e alla organizzazione degli spazi esterni e della dotazione vegetazionale.

4. Modalità di intervento



- a) *Intervento diretto*: In attuazione del Piano dei Cimiteri
 - b) *Piano Urbanistico Attuativo*:/
5. Destinazioni d'uso
- a) *Usi previsti*
S10 - attrezzature cimiteriali
 - b) *Usi ammessi*: /
 - c) *Usi incongrui*: /
6. Tipi di intervento
Come da Piano dei Cimiteri
7. Specifiche opportunità di intervento: /

Art. 57 *Attrezzature interesse generale*

1. Zone destinate ad attrezzature di interesse generale, quali pubblica amministrazione, servizio postale, caserme, pubblica istruzione, ecc.
2. Parametri
- | | | | |
|-------------|--|---|---|
| UF | Indice utilizzazione fondiaria | = | 0,60 mq/mq |
| Hmax | Altezza massima | = | 10,50 metri |
| N°p | N° massimo piani fuori terra | = | Max n° 3 piani fuori terra |
| VL | Indice di visuale libera | = | 0,50 |
| D1 | Distanza confini proprietà | = | 5,00 metri o inferiore se esistente |
| D2 | Distanza confini di zona | = | 5,00 metri o inferiore se esistente |
| D3 | Distanza tra edifici | = | 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate |
| D4. | Distanza dell'edificato dai confini stradali | = | Vedi disciplina di R.U.E. per ... |
| Q | Rapporto max di copertura | = | 0,50 SF |
| Vp | Verde privato di pertinenza | = | Min 30% di SF |
| Sp | Pavimentazione max superficie scoperta | = | Max 25% della superficie scoperta di pertinenza |
3. Prescrizioni di zona: /
4. Modalità di intervento
- a) *Intervento diretto*: in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.
 - b) *Piano Urbanistico Attuativo*:/
5. Destinazioni d'uso
- a) *Usi previsti*
S1 - pubblica amministrazione
S2 - istruzione
S4 - organizzazioni associative
S8 - difesa e protezione civile
 - b) *Usi ammessi*: /
 - c) *Usi incongrui*: /
6. Tipi di intervento: /

7. Specifiche opportunità di intervento: /**Art. 58 Attrezzature di interesse generale prevalentemente inedificate**

1. Zone destinate ad ospitare aree attrezzate da utilizzare per scopi di protezione civile in caso di calamità naturali, e da utilizzare per ospitare spettacoli viaggianti e fiere

2. Parametri

UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	0,10 mq/mq
Hmax	Altezza massima	=	10,50 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	Max n° 3 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	0,50 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 30% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona: /4. Modalità di intervento

- a) *Intervento diretto:* in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.
b) *Piano Urbanistico Attuativo:*/

5. Destinazioni d'uso

- a) *Usi previsti*
S8 - difesa e protezione civile
S9 - servizi tecnici e tecnologici
b) *Usi ammessi:* /
c) *Usi incongrui:* /

6. Tipi di intervento: /7. Specifiche opportunità di intervento: /**Capo IV° Attrezzature e spazi collettivi di quartiere****Art. 59 attrezzature e spazi collettivi per l'istruzione dell'obbligo**

1. Zone destinate ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e prescolare

2. Parametri

UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	0,60 mq/mq
Hmax	Altezza massima	=	10,50 metri
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente



D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	0,50 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 25% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona: /4. Modalità di interventoa) *Intervento diretto:* in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.b) *Piano Urbanistico Attuativo:* /5. Destinazioni d'usoa) *Usi previsti*

S2 - Istruzione

b) *Usi ammessi:* /c) *Usi incongrui:* /6. Tipi di intervento: /7. Specifiche opportunità di intervento: /**Art. 60 Attrezzature e spazi collettivi di interesse comune – servizi pubblici**

1. Zone destinate ad attrezzature di interesse comune esistenti e programmate, con esclusione delle attrezzature di interesse religioso per le quali si rimanda al successivo articolo.

2. Parametri

UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	0,60 mq/mq
Hmax	Altezza massima	=	10,50 metri
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	0,50 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 25% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona: /4. Modalità di interventoa) *Intervento diretto:* in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.b) *Piano Urbanistico Attuativo:* /5. Destinazioni d'usoa) *Usi previsti*

S1 - pubblica amministrazione



- S3 - sanità e altri servizi sociali
 - S4 - organizzazioni associative
 - S6 - attività ricreative e culturali
 - S8 - difesa e protezione civile
 - b) *Usi ammessi:* /
 - c) *Usi incongrui:* /
6. Tipi di intervento: /
7. Specifiche opportunità di intervento: /

Art. 61 Attrezzature e spazi collettivi di interesse comune – servizi religiosi

1. Comprende le aree per attrezzature di interesse comune per la pratica del culto, costituita dalle chiese parrocchiali e dai relativi locali e attrezzature annesse, tutte ricomprese nei tessuti dei centri storici, oggetto di specifica disciplina particolareggiata che definisce per ogni unità edilizia le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.

Art. 62 Attrezzature e spazi collettivi attrezzati a parco

1. Comprende gli spazi destinati a verde pubblico attrezzato, a verde di quartiere, esistenti e di progetto, nel centro capoluogo e nelle frazioni.
2. Parametri
- | | | | |
|-------------|--|---|--|
| UF | Indice utilizzazione fondiaria | = | 0,10 mq/mq per attrezzature e impianti |
| Hmax | Altezza massima | = | 5,00 metri |
| VL | Indice di visuale libera | = | 0,50 |
| D3 | Distanza tra edifici | = | 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate |
| D4. | Distanza dell'edificato dai confini stradali | = | Vedi disciplina di R.U.E. per ... |
| Q | Rapporto max di copertura | = | / |
| Sp | Pavimentazione max superficie scoperta | = | 0,30 mq/mq per attrezzature a raso non coperte |
3. Prescrizioni di zona: /
4. Modalità di intervento
- a) *Intervento diretto:* in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.
 - b) *Piano Urbanistico Attuativo:* /
5. Destinazioni d'uso
- a) *Usi previsti*
Oltre alla funzione prevalente di verde pubblico attrezzato per il gioco e il tempo libero, sono ammessi gli usi S7 - attività sportive.
 - b) *Usi ammessi:* /
 - c) *Usi incongrui:* /
6. Tipi di intervento: /
7. Specifiche opportunità di intervento



E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive scoperte, quali campi da calcio, basket, ecc.

Art. 63 *Attrezzature e spazi collettivi attrezzati per lo sport*

1. Comprende le aree e gli impianti esistenti e di progetto attrezzati per lo sport amatoriale e agonistico.

2. Parametri

UF	Indice utilizzazione fondiaria	= 0,60 mq/mq per attrezzature e impianti coperti = Da progetto per attrezzature a raso non coperte
Hmax	Altezza massima	= 12,00 metri per impianti sportivi coperti = 5,00 per volumi di servizio
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
D1	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
D2	Distanza confini di zona	= 5,00 metri
D3	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	= Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	= 0,50 SF per impianti sportivi coperti
Vp	Verde privato di pertinenza	= Min. 30% di SF per impianti sportivi coperti
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	= Max 30% della superficie scoperta di pertinenza

3. Prescrizioni di zona: /

4. Modalità di intervento

a) *Intervento diretto:* in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.

b) *Piano Urbanistico Attuativo:*/

5. Destinazioni d'uso

a) *Usi previsti*

S7 - attività sportive.

b) *Usi ammessi:* /

c) *Usi incongrui:* /

6. Tipi di intervento: /

7. Specifiche opportunità di intervento: /

Art. 64 *Attrezzature e spazi collettivi attrezzati per la sosta*

1. Zone attrezzate per la sosta degli autoveicoli

2. Parametri: /

3. Prescrizioni di zona

L'organizzazione delle aree a parcheggio dovrà essere tale da garantire uno standard:

- di un posto macchina ogni 25 mq di parcheggio, nelle aree di parcheggio organizzate con viabilità di servizio e con percorsi interni;
- di un posto macchina ogni 18 mq di parcheggio, nei parcheggi organizzati a lato strada.



Le aree a parcheggio andranno realizzate con materiali drenanti, fanno eccezione le aree a parcheggio per mezzi pesanti interne alle zone produttive.

E' prevista una dotazione arborea minima di pertinenza del parcheggio pari a un albero ogni 6 posti macchina.

E' prevista una dotazione minima di verde di pertinenza del parcheggio pari a 1 mq/15 mq di parcheggio, nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq.

Il verde di arredo delle aree a parcheggio non potrà essere computato ai fini dello standard di verde pubblico.

4. Modalità di intervento

a) *Intervento diretto*: in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.

b) *Piano Urbanistico Attuativo*:/

5. Destinazioni d'uso

a) *Usi previsti*: /

b) *Usi ammessi*: /

c) *Usi incongrui*: /

6. Tipi di intervento: /

7. Specifiche opportunità di intervento: /

Capo V° dotazioni territoriali ed ecologiche

Art. 65 Parco urbano territoriale di Fontanellato

1. Zona a parco urbano con funzione ecologica, prevista in relazione alla futura realizzazione della infrastruttura ferroviaria ad Alta Velocità.

2. Parametri

UF	Indice utilizzazione fondiaria	=	0,05 mq/mq per attrezzature e impianti
Hmax	Altezza massima	=	5,00 metri
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	/
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	0,3 mq/mq per attrezzature a raso non coperte

3. Prescrizioni di zona: /

4. Modalità di intervento

a) *Intervento diretto*: in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.

b) *Piano Urbanistico Attuativo*:/

5. Destinazioni d'uso



- a) *Usi previsti: /*
- b) *Usi ammessi: /*
- c) *Usi incongrui: /*
- 6. Tipi di intervento: /
- 7. Specifiche opportunità di intervento: /

Art. 66 Parco urbano territoriale di Priorato

- 1. Comprende la zona circostante il campo pozzi di Priorato, già oggetto di progetti di rinaturalizzazione, finalizzati alla tutela delle acque e alla valorizzazione delle aree destinate anche alla fruizione ambientale.
- 2. Parametri: /
- 3. Prescrizioni di zona
Non sono ammessi interventi di edificazione
- 4. Modalità di intervento
 - a) *Intervento diretto:* in attuazione alle previsioni di P.S.C. e R.U.E.
Sono ammessi interventi per la pratica agronomica di forestazione, di modellamento morfologico del suolo, secondo specifici progetti
 - b) *Piano Urbanistico Attuativo: /*
- 5. Destinazioni d'uso
 - a) *Usi previsti*
S9 - servizi tecnici e tecnologici
 - b) *Usi ammessi: /*
 - c) *Usi incongrui: /*
- 6. Tipi di intervento: /
- 7. Specifiche opportunità di intervento
Sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione e/o gestione delle reti e degli impianti tecnologici per l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua potabile.



TITOLO V°

TERRITORIO RURALE

Capo I° definizioni per il territorio rurale

Art. 67 Soggetti attuatori

1. Per le zone agricole il presente R.U.E. classifica i soggetti attuatori in:
 - Operatori agricoli qualificati;
 - Operatori non qualificati.
2. Sono individuati come operatori agricoli qualificati i soggetti di cui al 5° comma, art. 40 della L.R. 47/78, i quali dovranno presentare la documentazione attestante la qualifica in sede di presentazione delle domande di intervento.
3. Sono definiti come operatori non qualificati i restanti soggetti, che comunque hanno titolo ad intervenire sul patrimonio edilizio, in base alle leggi vigenti in materia.

Art. 68 Unità minima aziendale

1. L'unità minima aziendale è costituita dall'insieme di terreni agricoli e degli insediamenti appartenenti alla medesima proprietà e/o riconducibili alla medesima conduzione aziendale.
2. L'unità minima aziendale coincide, di norma, con l'azienda agricola e costituisce l'unità minima di riferimento per l'applicazione della capacità edificatoria prevista dal presente R.U.E..
3. Ai fini dell'applicazione della presente normativa, l'estensione dell'unità minima aziendale è costituita dalla superficie agricola utilizzata (S.A.U.).
4. Frazionamenti di unità minime aziendali esistenti costituiscono, ai fini dell'applicazione della presente normativa, nuove unità minime aziendali, a condizione che entrambe abbiano un'estensione superiore ai 10 ettari cadauna e che siano dotate di centro aziendale.
5. Nella costituzione di nuove unità minime aziendali si trasferisce alle rispettive unità il grado di saturazione della capacità edificatoria dei terreni, relativo al patrimonio edilizio esistente nella unità minima aziendale originaria.
6. Per le unità minime aziendali è inoltre richiesta una dotazione arboreo-arbustiva, così come specificato nell'apposita definizione (dotazione vegetazionale dell'unità minima aziendale)

**Art. 69 Centro aziendale**

1. Per centro aziendale si intende l'insediamento in cui sono presenti i volumi produttivi e specialistici principali e nel quale, eventualmente, risiede anche l'operatore agricolo qualificato, conduttore dell'azienda.
2. Gli interventi di nuova edificazione, ammessi per singola unità minima aziendale, andranno di norma realizzati nell'ambito del centro aziendale esistente.
3. La nuova edificazione è ammessa in aree esterne al centro aziendale esistente a condizione che questo ricada in zone di tutela, in cui non è ammesso l'intervento previsto.

Art. 70 Insediamento rurale

1. L'insediamento rurale è costituito da un insieme di fabbricati funzionalmente operanti nella medesima area di pertinenza.
2. Il presente R.U.E. individua e delimita gli insediamenti presenti in territorio agricolo, e li classifica in:
 - E1 - insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali;
 - E2 - insediamenti rurali riconosciuti come insediamenti produttivi connessi all'attività agricola, non riconducibili alle aziende agricole, quali caseifici e mulini;
 - E3 - insediamenti rurali riconosciuti come insediamenti extragricoli con presenza di funzioni residenziali;
 - E4 - insediamenti rurali riconosciuti come insediamenti extragricoli con presenza di funzioni produttive.
3. Gli insediamenti di tipo E1, nel caso in cui si dimostri che sono venuti a mancare i requisiti di ruralità, potranno essere riclassificati come insediamenti extragricoli E3. Gli edifici appartenenti agli insediamenti avranno destinazione d'uso residenziale extragricola nel caso di edifici con originaria funzione abitativa; mentre gli edifici con diversa destinazione d'uso originaria potranno essere anche utilizzati per funzioni di servizio alla residenza, escludendo comunque l'insediamento delle funzioni di altro tipo tranne quanto previsto all'art. 80 delle NT di R.U.E.. Inoltre, ai sensi del comma 14 dell'art. 40 della L.R. 47/78, la riclassificazione dell'insediamento è subordinato alla trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di inedificabilità dei terreni, che costituivano unità poderale agricola originaria, a partire dal 25/1/1988 (data di adozione del precedente P.R.G.). I terreni oggetto di scorporo mantengono la capacità edificatoria residua soltanto ai fini produttivi, per la realizzazione di strutture di servizio-A2 e di allevamenti aziendali non suinicoli-A3, a condizione che vengano edificati nei centri aziendali esistenti degli insediamenti "E1". L'istanza di riclassificazione è approvata con variante al presente R.U.E. ai sensi dell'art. 33 della L.R. n°20/2000, fatta salva la valutazione della possibilità di allacciamento alla rete acquedottistica pubblica ovvero di adeguato approvvigionamento idrico con pozzo privato, nonché del corretto smaltimento delle acque reflue.



4. Ai fini dell'applicazione della presente normativa, per i complessi rurali individuati, non è ammesso lo scorporo di singoli fabbricati dall'insediamento.
5. Con variante ai sensi dell'art. 33 della L.R. n°20/2000 sono approvate anche le istanze di riclassificazione di insediamenti di tipo E3 in insediamenti di tipo E1.
6. I caseifici ricadenti negli insediamenti di tipo E2, nel caso in cui l'attività produttiva non sia più in esercizio, potranno essere riclassificati come insediamenti extragricoli E3. Gli edifici appartenenti agli insediamenti avranno destinazione d'uso residenziale extragricola nel caso di edifici con originaria funzione produttiva; mentre gli edifici con diversa destinazione d'uso originaria potranno essere utilizzati solo per funzioni di servizio alla residenza – col limite complessivo di Snr di cui all'art. 7 - escludendo comunque l'insediamento di funzioni di altro tipo tranne quanto previsto all'art. 80 delle NT di R.U.E.. L'istanza di riclassificazione è approvata con variante al presente R.U.E. ai sensi dell'art. 33 della L.R. n°20/2000.
7. La delimitazione degli insediamenti operata dal R.U.E. ha valore indicativo, e andrà definita topograficamente in sede di presentazione della domanda ad intervenire.
8. Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione negli insediamenti che ricadono in zone di tutela, se ammessi dalle presenti N.T., vanno realizzati di norma sul lato opposto all'elemento oggetto di tutela.
9. Il presente R.U.E. definisce per gli insediamenti rurali le caratteristiche organizzative e le specifiche opportunità di intervento, nonché le prescrizioni, che vengono specificate nell'apposita definizione (organizzazione dell'insediamento rurale).

Art. 71 Dotazione vegetazionale dell'unità minima aziendale

1. La dotazione vegetazionale dell'unità minima aziendale è costituita dalla superficie destinata alla piantumazione di essenze arboree e/o arbustive, non connesse alla produzione agricola, ma a funzioni naturali e paranaturali.
2. Ogni unità minima aziendale dovrà avere una dotazione vegetazionale pari ad almeno il 2% dell'estensione dell'unità minima aziendale stessa. Tale superficie andrà reperita nelle aree esterne alle aree di pertinenza degli insediamenti esistenti o previsti, e preferibilmente dovrà avere sviluppo lineare e andrà localizzata preferibilmente in prossimità dei confini aziendali, delle capezzagne o dei corsi d'acqua, nel rispetto delle normative vigenti in materia: le essenze da impiantare andranno scelte di norma tra quelle autoctone o naturalizzate, privilegiando essenze a crescita lenta.
3. La superficie occupata dalle formazioni lineari andrà computata assegnando al filare mediamente una sezione di 5 metri e considerando il sesto di impianto in funzione della specie e della varietà; es.: Pioppo Cipressino o Italico (cioè specie a portamento fastigiato) non più di 4 m; Farnia (cioè specie a portamento spanso) non più di 10 metri. Le specie



arbustive dovranno essere messe a dimora in numero sufficiente a costituire moduli di pronto effetto, in funzione della dimensione e della forma dell'area, nonché della compresenza di impianti arborei.

4. La dotazione vegetazionale prevista subordina il rilascio della concessione per tutti gli interventi ammessi ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere interne.
5. La localizzazione della dotazione arborea e le caratteristiche dell'impianto vegetazionale andranno concordate con l'U.T.C. sentito il parere della CCE. A cura dell'UTC sarà allestito un archivio delle aree destinate alla dotazione vegetazionale delle unità minime aziendali e delle loro caratteristiche.

Art. 72 Organizzazione dell'insediamento rurale

1. Gli insediamenti rurali dovranno presentare una distribuzione dei volumi e una organizzazione degli spazi inedificati congrua con le caratteristiche tipologiche e con le funzioni presenti.
2. La localizzazione dei volumi dovrà portare ad una distribuzione organica ed alla valorizzazione degli edifici riconosciuti come beni culturali.
3. Ad ogni insediamento rurale dovrà corrispondere di norma un solo accesso veicolare: sono ammessi due accessi veicolari quando sono compresenti attività produttive (agricole o non agricole) e funzioni abitative.
4. Di norma non è ammessa la recinzione degli insediamenti. La eventuale recinzione, realizzata in rete metallica, è ammessa a condizione che sia affiancata da una siepe vegetale; le strutture in muratura, metalliche o di altro materiale sono ammesse come elementi di arredo dell'accesso principale, per uno sviluppo max di mt 3 per lato.
5. L'area di pertinenza andrà dotata di adeguato equipaggiamento vegetazionale arboreo e arbustivo; la sua organizzazione andrà definita in relazione alle caratteristiche del patrimonio edilizio, prestando particolare attenzione agli aspetti legati alla valorizzazione degli edifici di impianto storico ed alla opportunità di mitigare gli impatti visivi, generati dalla presenza di edifici specialistici.
6. La pavimentazione delle aree inedificate va limitata ai soli percorsi e alle aree di sosta, privilegiando materiali tipici permeabili della tradizione locale. Le pavimentazioni impermeabili sono ammesse per le esigenze connesse alle attività produttive.

Art. 73 Capacità edificatoria dei suoli agricoli

1. La capacità edificatoria riconosciuta dal presente R.U.E. ai suoli agricoli, è destinata all'edificazione di volumi residenziali e produttivi al diretto servizio della produzione agricola e per le esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari; diverse destinazioni



d'uso sono incompatibili con la zona agricola, così come previsto al 1° comma dell'art. A21 dell'allegato alla L.R. n°20/2000.

2. Al territorio agricolo viene riconosciuta una capacità edificatoria relativa alle funzioni abitative ed una capacità edificatoria per le funzioni produttive, distinte in volumi di servizio alla conduzione del fondo ed in strutture per l'allevamento.
3. La capacità edificatoria riconosciuta dal presente R.U.E. è da considerarsi al lordo della S.U., esistente e può essere applicata fino a saturazione degli indici previsti.
4. In sede di presentazione della domanda ad edificare, il soggetto richiedente dovrà dimostrare, attraverso apposita documentazione, che i terreni che costituiscono superficie aziendale non hanno saturato la capacità edificatoria.
5. Ai fini della verifica della capacità edificatoria residua, si assume come anno di riferimento, a cui risalire per la ricerca catastale, al fine di verificare frazionamenti e scorpori di fabbricati, il 25/1/1988 (data di adozione del P.R.G. precedente). L'U.T.C. dovrà impiantare e gestire un archivio finalizzato a registrare gli utilizzi delle capacità edificatorie dei suoli agricoli.
6. Per tutti gli interventi edificatori è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'11° comma, art. 40 L.R. 47/78 con trascrizione dei vincoli alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 74 Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale

1. Ai fini del presente R.U.E. il P.S.A. si applica secondo i criteri di cui all'art. 40 della L.R. 47/78, in conformità alla L.R. 18/77.
2. Finalità del P.S.A. Ai fini del presente R.U.E., il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale è lo strumento con cui gli operatori agricoli qualificati possono superare la capacità edificatoria prevista nella zona agricola E1 per quanto attiene le strutture di servizio - A2 e gli allevamenti aziendali non suinicoli - A3, a soli fini di soddisfare le esigenze produttive dell'azienda, nei limiti e con le procedure previste dalla presente normativa.
3. Il superamento della capacità edificatoria è ammesso nel rispetto della presente normativa a condizione che:
 - siano adeguatamente motivate le ragioni tecniche e le finalità produttive per le quali si rende necessario;
 - le esigenze di realizzazione di nuovi volumi produttivi non siano determinate dallo scorporo di volumi produttivi specialistici.
4. Presentazione del P.S.A. Ai fini dell'applicazione del presente R.U.E., possono presentare il P.S.A. gli operatori agricoli qualificati che conducono aziende con Unità Minima Aziendale superiori a 3 Ha di terreno in proprietà.



5. Contenuti del P.S.A. Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale deve contenere:

- titolo e qualifica del richiedente;
- titolo di godimento dei terreni e dei fabbricati facenti parte dell'Unità Minima Aziendale;
- documentazione sulla forma di conduzione dell'azienda;
- planimetria, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili facenti parte dell'azienda, nonchè dei fabbricati storicamente collegati ai terreni facenti parte dell'Unità Minima Aziendale e scorporati dopo il 25/1/1988;
- documentazione sulle eventuali servitù prediali;
- documentazione attestante la disponibilità dei terreni facenti parte dell'Unità Minima Aziendale per un minimo di 10 anni;
- descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, con indicazione del riparto colturale per i singoli appezzamenti e delle infrastrutture tecniche e di servizio;
- descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione dettagliata delle qualifiche degli occupati a tempo pieno ed a tempo parziale, nonchè degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione dettagliata delle produzioni, specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o ad altre forme associative;
- programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle linee di commercializzazione dei prodotti, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie, e con la dimostrazione della possibilità di raggiungimento degli obiettivi, rapportato alle caratteristiche aziendali;
- progetto edilizio di massima delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad interventi di ripristino e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonchè descrizione dimensione, destinazione d'uso e organizzazione degli spazi inedificati di pertinenza;
- programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede il permesso di costruire;
- programma degli investimenti e piano finanziamenti.

Approvazione e iter di valutazione del P.S.A. Il Piano di Sviluppo Aziendale, o Interaziendale, finalizzato al superamento della capacità edificatoria dovrà essere approvato dall'organo consiliare ai sensi dell'art. 25 della L.R. n°47/78, previa autorizzazione della Giunta Comunale, così come previsto al comma 4 dell'art. 41 della L.R. n°20/2000. L'iter di valutazione del P.S.A., interno all'Amministrazione Comunale dovrà prevedere:

- il parere tecnico dell'U.T.C. in merito ai contenuti del Piano;



- il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ai sensi dell'art. 3 della L.R. n°31/2002.

In sede di valutazione del P.S.A. saranno da definire le condizioni a cui sarà subordinato il rilascio dei permessi di costruire, così come saranno da individuare gli interventi e le migliorie da attuare prima del rilascio del permesso di costruire; tali prescrizioni costituiranno parte integrante della convenzione prevista.

Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale sarà valutato in merito:

- alla coerenza dei contenuti propri con gli obiettivi del Piano di Sviluppo Agricolo vigente;
- al miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive, con particolare riferimento alla eliminazione di eventuali forme di inquinamento;
- al corretto utilizzo del patrimonio edilizio esistente e di progetto;
- alle effettive esigenze aziendali in rapporto ai problemi delle produzioni agricole, della forma di conduzione e delle tecniche agronomiche utilizzate.

6. Atti complementari. Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale andrà integrato:

- da apposita convenzione con cui definire le condizioni di ammissibilità del Piano, gli impegni delle parti e la sequenzialità delle opere, con particolare riferimento agli interventi e alle condizioni cui subordinare il rilascio dei permessi di costruire;
- atto unilaterale d'obbligo con trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari degli eventuali vincoli su fabbricati e terreni, vincolanti anche in caso di frazionamento successivo, integrato dalle planimetrie catastali con individuazione delle particelle e dei fabbricati oggetto di vincolo.

7. Attuazione del P.S.A.

Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale sarà attuato con i tempi e con la sequenzialità degli interventi così come previsto dalla convenzione.

Gli interventi edilizi saranno assoggettati all'iter ordinario per il rilascio dei permessi di costruire.

L'attuazione degli interventi previsti dal P.S.A. sarà vincolante per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Capo II° ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Art. 75 Zona agricola normale

1. Costituisce la zona destinata all'attività produttiva agricola coi relativi fondi e centri aziendali.
2. Parametri

Area di pertinenza del centro aziendale

$$Q \quad \text{Rapporto max di copertura} \quad = \quad 0,50$$



Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF per impianti sportivi coperti
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 20% della superficie scoperta di pertinenza

Funzione abitativa: vedi articolo 76

Strutture di servizio: vedi articolo 77

Allevamenti aziendali non suinicoli: vedi articolo 78

Allevamenti aziendali suinicoli: vedi articolo 78bis

3. prescrizioni di zona

Per tutti gli interventi edificatori è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo ai sensi del comma 11, art. 40, L.R. 47/78, con trascrizione dei vincoli alla conservatoria dei registri immobiliari.

Gli operatori agricoli qualificati possono attuare interventi conservativi e trasformativi sul patrimonio edilizio, interventi di ampliamento una tantum, interventi di nuova edificazione.

Gli operatori non qualificati possono attuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, nonché interventi di nuova edificazione per strutture di servizio (A2) e per allevamenti aziendali non suinicoli (A3), nel rispetto delle disposizioni dettate al presente articolo

Gli ampliamenti una tantum ammessi dalla presente normativa sono da considerarsi al lordo di ampliamenti una tantum ammessi dai precedenti strumenti urbanistici e già realizzati.

Fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale, secondo le disposizioni della L.R. 26/4/1990 n°33, gli interventi trasformativi e adeguativi, di cui all'art. 14 delle presenti N.T., dovranno essere effettuati nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni riportati al capitolo 4 delle N.T. - Appendice.

4. Modalità di intervento

a) *Intervento diretto:* In attuazione degli interventi ammessi, previa presentazione di un piano di insieme che dovrà definire anche il limite dell'area di pertinenza dell'insediamento

b) *Piano Urbanistico Attuativo: /*

5. Destinazioni d'uso

a) *Usi previsti*

A - funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

N1 - Allevamento suinicolo, limitatamente a quanto previsto all'art. 78bis

N2 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi all'azienda

N3 - attività ortofloristiche e vivaistiche

b) *Usi ammessi:*

In località Valcamonica è ammesso l'Uso S8 – Difesa e protezione civile, per la realizzazione di un campo volo funzionale al sistema di protezione civile, nel limite massimo di 500 mq di SU per la realizzazione di strutture di supporto e logistiche.



- c) *Usi incongrui:* /
6. Tipi di intervento: /
7. Specifiche opportunità di intervento: /

Art. 76. Funzioni abitative - A1 - abitazione agricola

1. Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, comprese le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'abitazione, e la ricettività di carattere agrituristico.
2. Parametri

UMA	Unità minima aziendale	=	Min 10,00 Ha di SAU
SU	Superficie utile	=	200 mq + 10 mq ogni Ha eccedente i primi 10 Ha, fino a un max di 300 mq al lordo della SU esistente
alloggi	N° max di alloggi	=	Un alloggio di servizio per il nucleo familiare di ogni operatore agricolo qualificato attivo in azienda a tempo indeterminato, fino a un max di 3 alloggi
Hmax	Altezza massima	=	8,50 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	Max n° 2 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	=	1,00
D1	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri
D2	Distanza confini di zona	=	10,00 metri
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
3. Specifiche opportunità di intervento

Per Unità Minime Aziendali con capacità edificatoria esaurita o con SAU inferiore ai 10 Ha è ammesso un ampliamento una tantum del 20% della SU esistente per l'abitazione agricola (A1) fino ad un max di 100 mq di ampliamento e fino a un max complessivo di 300 mq di SU.

Art. 77 Strutture di servizio - A2 - servizi agricoli

1. Comprende i fabbricati e gli impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola; gli spazi per la somministrazione di pasti e bevande legati all'attività agrituristica, spazi di vendita agli ospiti e al pubblico di generi tipici alimentari e artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte dall'azienda; organizzazione di attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti che usufruiscono dei servizi di ricezione e/o ristorazione dell'azienda agrituristica.
2. Parametri

UMA	Unità minima aziendale	=	Min 10,00 Ha di SAU
SU	Superficie utile	=	500 mq + 50 mq ogni Ha eccedente i primi 10 Ha, fino a un max di 2.000 mq al lordo della SU



		esistente	
Hmax	Altezza massima	=	7,00 metri
VL	Indice di visuale libera	=	1,00 Hf
D1	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri
D2	Distanza confini di zona	=	10,00 metri
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...

3. Specifiche opportunità di intervento

Per unità minime aziendali con capacità edificatoria esaurita o con SAU inferiore ai 10 Ha è ammesso un seguente ampliamento una tantum del 20 % della SU esistente per volumi di servizio alla conduzione dell'azienda (A2) fino a un max di 200 mq di ampliamento e fino a un max complessivo di 600 mq.

Art. 78 Allevamenti aziendali non suinicoli - A3

1. Comprende gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio, quali l'allevamento di cavalli, a scopi di agriturismo equestre, o l'allevamento di altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico.

2. Parametri

UMA	Unità minima aziendale	=	Min 10,00 Ha di SAU
SU	Superficie utile	=	500 mq + 50 mq ogni Ha eccedente i primi 10 Ha, fino a un max di 2.000 mq al lordo della SU esistente
Hmax	Altezza massima	=	6,00 metri
VL	Indice di visuale libera	=	1,00
D1	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri
D2	Distanza confini di zona	=	20,00 metri
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...

3. Specifiche opportunità di intervento

Per unità minime aziendali con capacità edificatoria esaurita o con SAU inferiore ai 10 Ha è ammesso un ampliamento una tantum del 20% della SU per allevamenti aziendali non suinicoli (A3) fino ad un max di 300 mq di ampliamento e fino a un max complessivo di 1.000 mq.

Art. 78bis - Allevamenti aziendali suinicoli – A5

1. Comprende gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.
2. Parametri

SU	Superficie utile	=	secondo le specifiche opportunità di intervento di cui punto 2
-----------	------------------	---	--



Hmax	Altezza massima	=	esistente
VL	Indice di visuale libera	=	1,00
D1	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri
D2	Distanza confini di zona	=	20,00 metri
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4.	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...

2. Specifiche opportunità di intervento

E' ammessa la realizzazione di allevamenti suinicoli solo e unicamente alle seguenti condizioni:

- per insediare piccoli allevamenti fino a 120 posti per suini da produzione (di oltre 30 kg) o 45 posti per scrofe (dimensione per la quale, a prescindere dalla localizzazione, non è prevista la VIA ai sensi della L.R. n°4/2018);
- mediante il recupero di volumi esistenti già ad uso produttivo agricolo (stalle), che non si trovino all'interno delle fasce di tutela di cui agli artt. 15, 16 e 17 e della fascia di rispetto ai pozzi idropotabili (art. 36);
- garantendo il rispetto dei parametri per il benessere animale di cui al D.Lgs. 122/2011 di attuazione della Direttiva 2008/120/CE recante le norme minime per la protezione del benessere animale per i suini, incrementati del 30%;
- nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 30 "Vincoli alla realizzazione di locali interrati o fondazioni profonde (pali)", per quanto riguarda le modalità di pulizia degli stalletti e lo stoccaggio dei liquami;
- previa presentazione di una dichiarazione preliminare di disponibilità dei terreni su cui svolgere l'utilizzazione agronomica su suolo agricolo degli effluenti di allevamento;
- venga previsto, al fine di mitigare l'impatto visivo dell'allevamento, l'inserimento di barriere arboree.

Non è ammessa la realizzazione di nuova SU e/o di nuovi volumi finalizzati all'insediamento della funzione di cui al presente articolo.

Distanza minima dello stabile dell'allevamento dal perimetro del territorio urbanizzato e da edifici ad uso abitativo non appartenenti al centro aziendale = 200 ml.

Capo III° Insediamenti nel territorio rurale

Art. 79 *Insediamenti rurali con funzioni produttive agricole non direttamente connesse alla conduzione del fondo*

1. Comprende gli insediamenti rurali classificati insediamenti produttivi connessi all'attività agricola quali caseifici o mulini esistenti.

2. Parametri

Sm	Superficie minima di intervento	=	SF esistente
V	Volume esistente	=	Esistente al 29/7/97 data di adozione del P.R.G.
Hmax	Altezza massima	=	9,00 metri
VL	Indice di visuale libera	=	1,00
D1	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri
D2	Distanza confini di zona	=	10,00 metri



D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Q	Rapporto max di copertura	=	0,50 SF
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 25% della superficie scoperta di pertinenza

3. prescrizioni di zona

Specifiche prescrizioni agli usi sono dettate nelle singole zona di tutela.

Gli ampliamenti una tantum ammessi dalla presente normativa sono da considerarsi al lordo di ampliamenti una tantum ammessi dai precedenti strumenti urbanistici e già realizzati.

Fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale, secondo le disposizioni della L.R. 26/4/1990 n°33, gli interventi trasformativi e adeguativi, di cui all'art. 14 delle presenti N.T., dovranno essere effettuati nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni riportati al capitolo 4 delle N.T. - Appendice.

4. Modalità di intervento

a) *Intervento diretto*: In attuazione degli interventi ammessi

b) *Piano Urbanistico Attuativo*:/

5. Destinazioni d'uso

a) *Usi previsti*

C2 - Esercizio pubblico e Uso C1 - Vendita al dettaglio (solo alimentare); per complessivi max 150 mq di SU

N1 - allevamento suinicolo

N2 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi all'azienda

b) *Usi ammessi*: /

U - Usi in atto

c) *Usi incongrui*: /

6. Tipi di intervento: /

7. Specifiche opportunità di intervento

E' ammesso un ampliamento del 20% della SU e/o del Volume produttivo esistenti ed un ampliamento della superficie abitativa pari al 20% della SU, fino ad un massimo di 50 mq.

Art. 80 Insedimenti rurali extragricoli con funzioni residenziali

1. Comprende gli insediamenti rurali classificati insediamenti extragricoli con funzioni residenziali.

2. Parametri

Sm	Superficie minima di intervento	=	Esistente al 29/07/97 data di adozione del P.R.G.
V2	Volume lordo	=	Esistente al 29/07/97 data di adozione del P.R.G.
U.I.	N° max di unità immobiliari principali	=	Max 3 (fino a 5 nei fabbricati con volume lordo (V2) superiore a 1.200 mc)



Hmax	Altezza massima	=	8,50 metri
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	Max n°2 piani fuori terra o superiore se esistente
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D2	Distanza confini di zona	=	5,00 metri o inferiore se esistente
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 25% della superficie scoperta di pertinenza

3. prescrizioni di zona

Specifiche prescrizioni sono dettate nelle singole zone di tutela.

Gli ampliamenti una tantum ammessi dalla presente normativa sono da considerarsi al lordo di ampliamenti una tantum ammessi dai precedenti strumenti urbanistici e già realizzati.

Fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale, secondo le disposizioni della L.R. 26/4/1990 n°33, gli interventi trasformativi e adeguativi, di cui all'art. 14 delle presenti N.T., dovranno essere effettuati nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni riportati al capitolo 4 delle N.T. - Appendice.

4. Modalità di intervento

a) *Intervento diretto*: In attuazione degli interventi ammessi

b) *Piano Urbanistico Attuativo*:/

5. Destinazioni d'uso

a) *Usi previsti*

R funzione abitativa

A4 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

N3 - attività ortofloristiche e vivaistiche

N6 - ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

T2 - limitatamente alle strutture di affittacamere senza attività di ristorazione e di Room & Breakfast, così come definite dalla legislazione regionale vigente

b) *Usi ammessi*: /

U - Usi in atto.

Usò C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (per SU complessiva fino a massimo 500 mq).

c) *Usi incongrui*: /

6. Tipi di intervento: /

7. Specifiche opportunità di intervento

E' ammesso un ampliamento del 20% della SU residenziale fino ad un ampliamento max di 50 mq di SU residenziale e fino a un max di 300 mq di SU residenziale a fine intervento, nel rispetto di quanto previsto e stabilito al comma 3 dell'art. 70.

**Art. 81 *Insedimenti rurali extragricoli con funzioni produttive***

1. Comprende gli insediamenti rurali classificati insediamenti extragricoli con presenza di funzioni produttive.
2. **Parametri**

Sm	Superficie minima di intervento	=	Esistente al 29/7/97 data di adozione del P.R.G.
V2	Volume lordo	=	Esistente al 29/7/97 data di adozione del P.R.G.
Hmax	Altezza massima	=	Esistente al 29/7/97 data di adozione del P.R.G.
N°p	N° massimo piani fuori terra	=	n° piani esistente
VL	Indice di visuale libera	=	0,50
D1	Distanza confini proprietà	=	10,00 metri o inferiore se esistente
D2	Distanza confini di zona	=	10,00 metri o inferiore se esistente
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Vedi disciplina di R.U.E. per ...
Vp	Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF
Sp	Pavimentazione max superficie scoperta	=	Max 30% della superficie scoperta di pertinenza
3. **Prescrizioni di zona**

Specifiche prescrizioni sono dettate nelle singole zone di tutela

Gli ampliamenti una tantum ammessi dalla presente normativa sono da considerarsi al lordo degli ampliamenti una tantum ammessi dai precedenti strumenti urbanistici e già realizzati.

Fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale, secondo le disposizioni della L.R. 26/4/1990 n°33, gli interventi trasformativi e adeguativi, di cui all'art. 14 delle presenti N.T., dovranno essere effettuati nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni riportati al capitolo 4 delle N.T. - Appendice.
4. **Modalità di intervento**
 - a) *Intervento diretto*: In attuazione degli interventi ammessi
 - b) *Piano Urbanistico Attuativo*:/
5. **Destinazioni d'uso**
 - a) *Usi previsti*
 - N2 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli, anche non direttamente connessi ad aziende
 - N4 - attività di lavorazione agricola per conto terzi
 - N5 - attività di riparazione di macchine agricole
 - b) *Usi ammessi*: /
 - U - Usi in atto
 - c) *Usi incongrui*: /
6. **Tipi di intervento**: /
7. **Specifiche opportunità di intervento**



E' ammesso un ampliamento del 20% della SU residenziale fino ad un ampliamento max di 50 mq di SU e fino a un max di 200 mq di SU a fine intervento, ed un ampliamento del 20% della SU produttiva fino ad un ampliamento massimo di 200 mq di SU.

Le opportunità di cui ai punti precedenti non sono cumulabili con le opportunità previste per i beni culturali.

Art. 82 Beni culturali E.BC

1. Edifici di impianto storico riconosciuti come beni culturali.

Il R.U.E. individua i beni culturali presenti in territorio agricolo, che saranno classificati in sede di presentazione del progetto degli interventi edilizi, in:

- E.BC1, con tipologia abitativa o mista abitativa-produttiva;
- E.BC2, con tipologia produttiva.

2. Parametri

V2	Volume lordo	=	Esistente al 29/7/97 data di adozione del P.R.G., al netto delle superfetazioni
U.I.	N° max di unità immobiliari principali	=	Vedi E.BC1 e E.BC2
Hmax	Altezza massima	=	Esistente al 29/7/97 data di adozione del P.R.G.
D1	Distanza confini proprietà	=	Esistente
D2	Distanza confini di zona	=	Esistente
D3	Distanza tra edifici	=	10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
D4	Distanza dell'edificato dai confini stradali	=	Esistente

3. Prescrizioni di zona

Di norma non è ammessa la demolizione degli edifici riconosciuti come bene culturale.

Fino alla approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, secondo le disposizioni della L.R. 26/4/1990 n°33, gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sottoposto a vincolo conservativo, o comunque riferibile alle tipologie tradizionali locali, sono assoggettati ai criteri ed alle prescrizioni riportate al capitolo 3 delle N.T. - Appendice.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono ammessi:

- l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- la compromissione e l'eliminazione di elementi di pregio;
- la sostituzione di elementi o parti di essi con altri realizzati con materiali incongrui.

Dovranno essere demolite le superfetazioni ed i manufatti incongrui contigui al bene culturale.

4. Modalità di intervento

a) *Intervento diretto*: In attuazione degli interventi ammessi. L'intervento diretto è subordinato alla presentazione di un piano di insieme da sottoporre a parere preventivo, da cui si trarranno gli elementi per la classificazione del bene culturale.

b) *Piano Urbanistico Attuativo*:/

5. Destinazioni d'uso



- a) *Usi previsti*
Definito nei successivi punti E.BC1 e E.BC2
 - b) *Usi ammessi: /*
 - c) *Usi incongrui: /*
6. Tipi di intervento
Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Restauro e risanamento conservativo
7. Specifiche opportunità di intervento: /

**Art. 83 Bene culturale E.BC1 - edificio con tipologia abitativa o mista abitativa-
produttiva**

- 1. parametri
N° unità immobiliari principali = max 3
E' ammessa la realizzazione di n° 5 unità immobiliari principali nei fabbricati con volume lordo (V2) superiore a 1.200 mc.
D4 = vedi art. 32 per interventi di demolizione e ricostruzione di volumi di servizio, come previsto nelle specifiche opportunità di intervento.
- 2. prescrizioni
Non è consentito il cambio di destinazione d'uso (declassamento) dei locali abitativi in locali di servizio.
- 3. Modalità di intervento
 - a) *tipo di intervento operatore agricolo qualificato*
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Risanamento conservativo
 - Risanamento conservativo con recupero a funzioni abitative negli insediamenti che ricadono in zona urbanistica E1
 - b) *tipi di intervento operatore agricolo non qualificato*
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso
 - Risanamento conservativo con recupero a funzioni abitative dei beni culturali che ricadono nelle zone urbanistiche E2, E3, E4.
- 4. Destinazioni d'uso
 - a) *usi previsti*
 - A - funzione agricola direttamente connessa alla condizione del fondo
 - R - funzione abitativa



C3 - artigianato di servizio

D2 - attività professionali

Gli usi C3 e D2 sono ammessi, per una SU complessiva di 100 mq per ogni insediamento.

T2 - ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante

b) *usi ammessi: /*

c) *usi incongrui: /*

5. specifiche opportunità di intervento

E' ammesso il recupero di manufatti esistenti di modeste dimensioni, non di pregio, a funzioni di servizio alla residenza, fino ad un max di 30 mq per alloggio e con H max di 3 mt, attraverso interventi di:

- restauro e risanamento conservativo nel caso di edifici individuati come beni culturali;
- ristrutturazione edilizia in caso di manufatti edilizi con tipologia congrua con le caratteristiche del bene culturale principale;
- demolizione e ricostruzione dei manufatti precari regolarmente autorizzati.

Art. 84 Bene culturale E.BC2 - edificio con tipologia produttiva

1. parametri

a) *parametri per gli edifici con V2 maggiore o uguale a 400 mc*

V = volume esistente al netto delle superfetazioni

N° unità immobiliari principali = max 1

E' ammessa la realizzazione di n° 2 unità immobiliari principali nei fabbricati con volume lordo (V2) superiore a 900 mc

D4 = vedi art. 32 per interventi di demolizione e ricostruzione di volumi di servizio come previsto nelle specifiche opportunità di intervento.

b) *parametri per gli edifici con V2 minore di 400 mc*

V = volume esistente al netto delle superfetazioni

2. Prescrizioni: /

3. Modalità di intervento

a) *tipo di intervento operatore agricolo qualificato*

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Risanamento conservativo
- Risanamento conservativo con recupero a funzione abitativa degli edifici con V2 maggiore o uguale a 400 mc, negli insediamenti che ricadono in zona urbanistica E1

b) *tipi di intervento operatore agricolo non qualificato*

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria



- Risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso
 - Risanamento conservativo con recupero a funzioni abitative degli edifici con V2 maggiore o uguale a 400 mc che ricadono nelle zone urbanistiche E2, E3, E4.
4. Destinazioni d'uso
- a) *usi previsti*
- A - funzione agricola direttamente connessa alla condizione del fondo
- R - funzione abitativa
- Gli usi C3 e D2 sono ammessi per una SU complessiva di 100 mq per ogni insediamento.
- T2 - ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante
- b) *usi ammessi: /*
- c) *usi incongrui: /*
5. specifiche opportunità di intervento
- E' ammesso il recupero di manufatti esistenti di modeste dimensioni, non di pregio, a funzioni di servizio alla residenza, fino ad un max di 30 mq per alloggio e con Hmax di 3 mt, attraverso interventi di :
- restauro e risanamento conservativo, nel caso di edifici individuati come beni culturali;
 - ristrutturazione edilizia, in caso di manufatti edilizi con tipologia congrua, con le caratteristiche del bene culturale principale;
 - demolizione e ricostruzione dei manufatti precari regolarmente autorizzati.



TITOLO VI° DESTINAZIONI D'USO

Art. 85 Articolazione degli usi

1. Gli usi disciplinati dal presente R.U.E. sono raggruppati per FUNZIONI, nel seguente modo:

R Funzione abitativa che comprende

R1 - Residenza

R2 - Accessori alla residenza

P Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale che comprende:

P1 - Artigianato produttivo

P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza

P3 - Artigianato alimentare: lavorazione e stagionatura dei prosciutti e salumi o dei formaggi

P4 - Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti

C Funzione commerciale che comprende:

C1 - Vendita al dettaglio

C2 - Esercizio pubblico

C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - Commercio all'ingrosso

C5 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C6 - Distribuzione di carburante per autoveicoli

D Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa che comprende:

D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

S Funzione di servizio che comprende:

S1 - Pubblica amministrazione

S2 - Istruzione

S3 - Sanità e altri servizi sociali

S4 - Organizzazioni associative

S5 - Organizzazione del culto religioso

S6 - Attività ricreative e culturali

S7 - Attività sportive

S8 - Difesa e protezione civile

S9 - Servizi tecnici e tecnologici

S10 - Attrezzature cimiteriali

T Funzione ricettiva, turistica, ludica che comprende:

T1 - Alberghi

T2 - Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante

T3 - Attività sportive a carattere privato

T4 - Attività ludiche a carattere privato

A Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale che comprende:

A1 - Abitazione agricola



- A2 - Servizi agricoli
- A3 - Allevamento aziendale
- A4 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

N Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo che comprende:

- N1 - Allevamento suinicolo
- N2 - Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli non direttamente connessi ad aziende agricole
- N3 - Attività ortofloristiche e vivaistiche
- N4 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi
- N5 - Attività di riparazione di macchine agricole
- N6 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
- N7 - Attività agrituristiche (abrogato con deliberazione di C.C. n°28 del 04.04.2007)

U Usi in atto

Capo I° - funzione abitativa (R)

Art. 86 Uso R1 - Residenza

1. Funzione di appartenenza
Funzione abitativa
2. Specificazione delle attività ammesse
Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme del Regolamento di igiene.
3. Spazi fisici e strutture
Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
 - alloggi;
 - locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica, locali diversi di uso condominiale.
4. Standards
 - Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,1 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.
5. Prescrizioni: /

Art. 87 Uso R2 - Accessori alla residenza

1. Funzione di appartenenza



Funzione abitativa

2. Specificazione delle attività ammesse: /

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici o corpi edilizi destinati a locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune.

4. Standards: /

5. Prescrizioni: /

Capo II° - funzione produttiva di tipo artigianale e industriale (P)

Art. 88 Uso P1 - Artigianato produttivo

1. Funzione di appartenenza

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

2. Specificazione delle attività ammesse: /

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di Sf ovvero 0,10 mq/mq di Su, se superiore
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni

Le funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della SU realizzata.

Art. 89 Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza

1. Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

2. Specificazione delle attività ammesse

- Fornitura di servizi alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione



- Riparazioni meccaniche con problemi di impatto sull'ambiente urbano
 - Officine per autoveicoli per superfici utili superiori a 100 mq e autocarrozzerie.
3. Spazi fisici e strutture
Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
- esercizio dell'attività di produzione, riparazione, vendita;
 - deposito delle macchine ed attrezzature;
 - amministrazione e servizi.
4. Standards
- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,1 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.
5. Prescrizioni
Le funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della SU realizzata.

Art. 90 Uso P3 - Artigianato alimentare: lavorazione e stagionatura dei prosciutti e salumi o dei formaggi

1. Funzione di appartenenza
Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale
2. Specificazione delle attività ammesse: /
3. Spazi fisici e strutture
Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
- lavorazione, conservazione e trasporto;
 - esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda;
 - amministrazione, direzione e servizi.
4. Standards
- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di Sf ovvero 0,10 mq/mq di Su, se superiore
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.
5. Prescrizioni



Le funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della SU realizzata.

Art. 91 Uso P4 - Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti

1. Funzione di appartenenza

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

2. Specificazione delle attività ammesse: /

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto;
- amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda;
- laboratori di ricerca e controllo della produzione.

4. Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di Sf ovvero 0,10 mq/mq di Su, se superiore
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni

Le funzioni complementari quali magazzino, esposizione e vendita, amministrazione, direzione e servizi, non devono superare il 50% della SU realizzata.

Capo III° - funzione commerciale (C)

Art. 92 Uso C1 - Vendita al dettaglio

1. Tipologie fondamentali

Le strutture per il commercio al dettaglio si articolano nelle seguenti tipologie dimensionali:

- **esercizi di vicinato**, aventi superfici di vendita non superiore a 150 mq;
- **medie strutture** di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 1.500 mq;
- **grandi strutture** di vendita, aventi superficie superiore a 1.500 mq.
E nei seguenti settori merceologici:
 - Vendita di **prodotti alimentari**
 - Vendita di **prodotti non alimentari**



2. Superficie di vendita

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area o dalle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

3. Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di aree o di costruzioni adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt 2,5x4,8. Ai fini del rispetto della L. 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di "un posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, deve considerarsi pari ad un minimo di mq 25. La localizzazione ed organizzazione, nonché le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei parcheggi pertinenziali relativi ad un esercizio commerciale o centro commerciale, devono essere individuate nel rispetto delle specifiche condizioni e dei requisiti e criteri della normativa regionale di settore.

4. Articolazione delle tipologie commerciali

Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali di cui al comma 1, sono articolate in relazione ai due settori merceologici, nelle seguenti categorie dimensionali:

- a) esercizi di vicinato, fino a 150 mq. di superficie di vendita;
- b) medio-piccole strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq;
- c) medio-grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq fino a 1.500 mq;

5. Aggregazione di esercizi commerciali

Si definisce **centro commerciale** una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.); nell'ambito comunale si definiscono:



- **centri commerciali di vicinato**, nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola struttura di vendita;
- **centri commerciali** aventi superficie di vendita fino a 1.500 mq.

Per quanto riguarda le procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici.

Non costituisce centro commerciale un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio – piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni, definibili “**complessi commerciali di vicinato**” non si considera la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

6. Dotazione di parcheggi pertinenziali.

Le dotazioni necessarie di parcheggi privati pertinenziali previste dagli strumenti urbanistici comunali vengono adeguate nelle quantità ai valori indicati nella seguente tabella, che rappresentano minimi inderogabili, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie e in relazione alle diverse zone:

USI	Parcheggi privati pertinenziali
Esercizi di vicinato	
➤ Alimentari e non alimentari o misti	➤ 10 mq / 33 mq SU di spazi aperti, direttamente accessibili da parte della clientela
Strutture di vendita oltre 150 mq e fino a 400 mq di superficie di vendita	
➤ Alimentari	➤ 25mq / 30 mq. sup. di vendita o frazione
➤ Non alimentari	➤ 25mq / 40 mq. sup. di vendita o frazione
Strutture di vendita oltre 400 mq e fino a 800 mq di superficie di vendita	
➤ Alimentari	➤ 25mq / 18 mq. sup. di vendita o frazione
➤ Non alimentari	➤ 25mq / 25 mq. sup. di vendita o frazione
Strutture di vendita oltre 800 mq e fino a 1.500 mq di superficie di vendita	
➤ Alimentari	➤ 25mq / 13 mq. sup. di vendita o frazione
➤ Non alimentari	➤ 25mq / 20 mq. sup. di vendita o frazione
Centri Commerciali e Complessi Commerciali di Vicinato	➤ Alle dotazioni richieste relative alle singole attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (Pubblici esercizi, attività terziarie, ricreative, ecc.) nella misura prevista dalle NTA del R.U.E.

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, le **medio-grandi** strutture di vendita di prodotti alimentari devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze



attese ed aventi le caratteristiche e peculiarità previste dalle specifiche norme regionali di settore.

Nel caso in cui sia documentata l'impossibilità tecnica di reperire i parcheggi privati pertinenziali può essere concessa la riduzione delle dotazioni prescritte nei precedenti punti, solo nei seguenti casi:

- a) nell'ambito dei Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio d'uso. La dotazione di parcheggi è comunque richiesta nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, e di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento delle preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo, "una tantum", del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle sottotipologie delle medie strutture;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o di complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito di centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti

Nei suddetti casi a), b) e c) è richiesta, in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale o con veicoli leggeri

7. Settori merceologici misti

Ai fini del calcolo della dotazione dei parcheggi privati pertinenziali, nel caso di esercizi commerciali che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

8. Standards Urbanistici

In materia di aree per standards urbanistici si applicano le norme della L.R. 20/2000 con le seguenti specificazioni:

- agli **esercizi di vicinato** ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali e produttivi, sono applicabili le norme sugli standards relativi agli insediamenti residenziali;
- alle **medie** e grandi strutture commerciali, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme sugli standards relativi agli insediamenti commerciali;
- è prevista la monetizzazione delle dotazioni prescritte in materia di standard urbanistici, nel rispetto dei limiti e delle condizioni definite dalla legislazione regionale vigente in materia, solo nei seguenti casi:



- a) nell'ambito dei Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio d'uso. La dotazione di parcheggi è comunque richiesta nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione;
- b) 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 tipologie delle medie strutture;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o di complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito di centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.

In tutti i nuovi strumenti urbanistici attuativi devono essere previste almeno le quantità minime di parcheggi pubblici e di uso pubblico stabilite dalla normativa regionale vigente.

9. Insediamiento di nuovi esercizi di vicinato

Gli esercizi **di vicinato**, specificati nelle categorie merceologiche di vendita, sono ammessi nei tessuti urbani nei quali le NT di P.S.C., P.O.C., R.U.E. prevedono gli usi C1 e C4.

10. Insediami di medie strutture di vendita

Gli usi a **media** struttura di vendita sono ammessi unicamente nei casi espressamente indicati in cartografia.

La localizzazione delle nuove **medie** strutture di vendita è consentita nel rispetto e secondo le modalità previste e stabilite dall'art. 8 "Previsioni di sviluppo inerenti le medio-grandi e le grandi strutture di vendita", comma 12, del POICP e delle disposizioni dettate al presente articolo, anche previa eventuale predisposizione di apposita variante urbanistica (l'individuazione negli strumenti urbanistici comunali delle aree idonee dovrà rispettare i criteri di insediamento e localizzazione elencati all'art. 11 del POICP, nel rispetto delle delibere di C.R. n°1253/1999 e n°1410/2000).

L'insediamento di **medie** strutture di vendita è **vietato**:

- a) in esercizi isolati nel territorio extraurbano;
- b) nelle zone classificate nelle classi I e II della Zonizzazione acustica, mentre per le altre zone acustiche ne sarà valutata la compatibilità.

Nei centri storici di cui all'art. A-7 dell'Allegato alla L.R. n°20/2000 (zto "A" di P.R.G.) e nella Zona 1 (come definita al successivo comma 12) è vietato l'insediamento di **medio-grandi** strutture di vendita.



L'insediamento di nuove **medio-grandi** strutture di vendita, ai sensi dell'art. 8.12 del POICP, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, e fatti salvi i casi generali di non ammissibilità all'insediamento di medie strutture di cui ai precedenti punti, è consentito solo:

- c) in aree già assoggettate ad un piano urbanistico attuativo nel rispetto delle condizioni e prescrizioni della presente normativa;
- d) previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, conforme alle previsioni di P.S.C., P.O.C. e R.U.E., alle norme della L.R. n. 14/99 e conseguenti provvedimenti applicativi regionali e provinciali, non interessante i centri storici di cui all'art. A-7 dell'Allegato alla L.R. n°20/2000 e comprendente in sede di convenzione, anche l'impegno del proponente a realizzare le opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità e ad adempiere agli obblighi ed alle condizioni contenute nella normativa di settore.

11. Condizioni di accessibilità per le medie strutture di vendita.

Per l'insediamento di **medie** strutture di vendita devono essere assicurati i seguenti requisiti minimi di localizzazione e di organizzazione degli accessi, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico:

Idoneità rispetto alla gerarchia della rete viaria

Medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:

- La struttura deve avere accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche pari a quelle del tipo IV CNR. o deve essere direttamente accessibile da una strada a cui il PUT e/o il P.S.C. assegna il ruolo di strada urbana di quartiere.

Collocazione di medie strutture di vendita nell'ambito di preesistenti aggregazioni:

- nel solo caso di collocazione nell'ambito di preesistenti aggregazioni di medie strutture di vendita, è considerato sufficiente come livello di prestazione, che la struttura sia accessibile da strada extraurbana con caratteristiche geometriche pari a quelle di tipo V CNR.

Efficacia rispetto ai nodi di interscambio

Medio-grandi strutture di vendita alimentari:

- la struttura deve essere collocata a meno di cento metri fra l'ingresso alla struttura stessa e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza; in carenza di tale requisito possono essere definiti obblighi convenzionali di linea di trasporto collettivo in essere o per l'attivazione di un servizio privato di trasporto collettivo – navetta fra la struttura, il centro urbano e il più idoneo nodo di scambio intermodale.

Efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata



- per le aree commerciali integrate si richiede l'innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita, con corsie di accelerazione, di decelerazione e di accumulo di lunghezza adeguata ai flussi di traffico attesi;
- per le **Medio-grandi** strutture di vendita di prodotti **alimentari** è richiesto l'innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita.
- per le **medio-grandi** strutture di vendita non alimentari il livello di prestazione richiesto può essere precisato in sede di piano attuativo, anche in riferimento alla specifica localizzazione.

Il raggiungimento di prestazioni più elevate di quelle minime contenute nel precedente comma, costituisce elemento di priorità fra domande concorrenti ai sensi dell'art. 12 della L.R. 14/99.

12. Suddivisione in Zone

Ai soli fini della disciplina delle attività commerciali di cui ai capi precedenti, il territorio comunale è suddiviso in **zone** secondo la seguente classificazione:

- Zona 1, Centro Storico (zto "A" di P.R.G.) e area urbana consolidata, identificabile ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14 del 05.07.1999.
- Zona 2, Zone B e C a prevalente destinazione residenziale esterne alla Zona 1, Zone D.
- Zona 3, Zone E a destinazione agricola.

13. Disciplina delle attività commerciali nella ZONA 1

Tale area viene individuata ai fini della elaborazione di progetti di valorizzazione commerciale (PVC) di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14. Nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale (PVC), è ammessa la realizzazione di Centri Commerciali di Vicinato per favorire la promozione ed il rilancio dell'assetto commerciale.

Gli usi a medio-piccola struttura di vendita sono ammessi unicamente nei casi espressamente individuati in cartografia; nelle aree caratterizzate da campitura e indicazione puntuale (**mpa1.1 mpe1.2**) è ammesso il mantenimento o, nel caso non sia già presente sull'area, l'inserimento di una sola struttura medio-piccola per ogni localizzazione, eventualmente integrata da esercizi di vicinato ed altre attività terziarie, nel rispetto delle prescrizioni di Zona previste dalle NT di P.S.C., P.O.C. e R.U.E.; le medio-piccole strutture di vendita individuate possono ampliarsi purché ciascuna di esse non superi con l'ampliamento il limite dimensionale della medio-piccola struttura, nel rispetto delle prescrizioni di Zona previste dalle NT di P.S.C., P.O.C. e R.U.E..

Ad eccezione delle aree mpa1.1 ed mpe1.2, la nuova destinazione d'uso di locali a medio-piccole strutture di vendita, è consentito solo all'interno di strumenti urbanistici attuativi, limitatamente alle strutture di vendita non alimentari e nei casi in cui sia rispettata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali e la dotazione minima di parcheggi pubblici.

14. Disposizioni inerenti le attività commerciali in Zona 2



Gli usi a **media** struttura di vendita sono ammessi unicamente nei casi espressamente indicati in cartografia.

La **classificazione** con campitura e indicazione puntuale (mpal.n, mpe1.n, mge1.n) permette il mantenimento o, nel caso non sia già presente sull'area, l'inserimento di una sola **medio-piccola** o **medio-grande** struttura di vendita per ogni localizzazione, eventualmente integrata da esercizi di vicinato ed altre attività terziarie, nel rispetto delle prescrizioni di Zona previste dalle NT di P.S.C., P.O.C. e R.U.E.. Le strutture di vendita individuate possono ampliarsi purché ciascuna di esse non superi con l'ampliamento il limite dimensionale della sottocategoria delle medie strutture in cui è inserita, in particolare, l'ampliamento di **medio-grandi** strutture di vendita, ai sensi dell'art. 12.1 del POICP, è consentito fino al limite della tipologia dimensionale (1500 mq), purché venga assicurato il pieno adeguamento ai "Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali" di cui alla deliberazione n°1253/1999, con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

Laddove una **medio piccola** struttura di vendita si sia insediata in attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo, sarà possibile la sua successiva trasformazione in **medio grande** struttura di vendita senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico, solo e unicamente nel caso in cui sia pienamente garantita la dotazione di standards urbanistici, con particolare riferimento ai parcheggi pertinenziali e pubblici. In questo specifico caso non ci si potrà avvalere in alcun modo della facoltà di monetizzazione dello standard di parcheggio pubblico, ma lo stesso dovrà essere reso fisicamente con modalità tali da renderlo fruibile direttamente dall'attività insediata (immediata prossimità e diretta accessibilità, assicurando in ogni caso il pieno adeguamento ai "Criteri di insediamento e localizzazione" di cui all'art. 11 del POICP).

La classificazione con campitura e l'indicazione "**mp**" permette l'inserimento di **medio-piccole** strutture di **vendita non alimentari** nel rispetto delle prescrizioni di Zona previste dalle NT di P.S.C., P.O.C. e R.U.E..

La **classificazione** con campitura e indicazione puntuale (**ccv**) permette l'inserimento di un **Centro Commerciale di Vicinato**, nel quale gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola strutture di vendita, alimentare-mista o non alimentare, nel rispetto delle prescrizioni di Zona previste dalle NT di P.S.C., P.O.C. e R.U.E..

15. Disposizioni inerenti le attività commerciali in Zona 3

Nelle zone e negli edifici esistenti nel territorio extraurbano è permessa l'attività di "Commercio al dettaglio" nei casi specifici previsti dalle NT di P.S.C., P.O.C. e R.U.E.; è però sempre vietato l'inserimento di nuove **medie** strutture di vendita.

In tutti i centri frazionali e nei centri urbani a minore densità demografica privi di un esercizio di vendita alimentare è ammessa la destinazione di un immobile per la creazione



di un servizio commerciale polifunzionale, ai sensi dell'art. 6, primo comma lettera e) del D.Lgs. 114/98.

16. Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

17. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esposizione e vendita;
- magazzino e servizi.

Art. 93 Uso C2 - Esercizio pubblico

1. Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

2. Specificazione delle attività ammesse

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande secondo le specifiche del Piano commerciale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari.

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti;
- preparazione e confezionamento degli alimenti;
- amministrazione e servizi.

4. Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

Art. 94 Uso C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

1. Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

2. Specificazione delle attività ammesse

- Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica



- Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
 - Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio
 - Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di autoveicoli per superfici utili non superiori a 100 mq, motoveicoli e biciclette (con eccezione delle autocarrozzerie)
 - Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa;
 - Produzioni artistiche e di oggettistica minore;
 - Attività similari.
3. Spazi fisici e strutture
Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
- esercizio dell'attività di produzione e/o riparazione e vendita;
 - deposito delle macchine ed attrezzature;
 - amministrazione e servizi.
4. Standards
- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,3 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.
5. Prescrizioni: /

Art. 95 Uso C4 - Commercio all'ingrosso

1. Funzione di appartenenza
Funzione commerciale
2. Specificazione delle attività ammesse
 - Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari
 - Commercio di autoveicoli ed assistenza
 - Mostra e vendita di arredamenti, casalinghi, elettrodomestici, utensili, ecc.
3. Spazi fisici e strutture
Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
 - stoccaggio delle merci;
 - deposito delle macchine ed attrezzature;
 - amministrazione e servizi.
4. Standards



- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,3 mq/mq di Superficie fondiaria
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile, fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

Art. 96 Uso C5 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

1. Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

2. Specificazione delle attività ammesse

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

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri;
- stoccaggio delle merci;
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature;
- amministrazione e servizi.

4. Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,3 mq/mq di Superficie fondiaria
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

5. Prescrizioni: /

Art. 97 Uso C6 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli

1. Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

2. Specificazione delle attività ammesse

- Vendita carburanti per autoveicoli
- Lavaggio autoveicoli

3. Spazi fisici e strutture



Comprende la stazione di rifornimento e le attrezzature di servizio strettamente connesse, eventuali impianti per l'autolavaggio.

4. Standards: /

5. Prescrizioni

Quando l'uso è previsto fuori dai comparti produttivi, già soggetti a Piano Particolareggiato, la sua realizzazione è soggetta alla presentazione di un Piano Particolareggiato, che ne definisce i parametri, e che verrà approvato ai sensi dell'art. 35 della L.R. n°20/2000 consentendo la realizzazione di un max di SU pari a 500 mq, comprensiva dei seguenti usi complementari:

C1 - Vendita al dettaglio,

C2 - Esercizio pubblico,

C3 - Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita,

i quali non dovranno superare, complessivamente, il 50% della SU totale realizzata.

Capo IV° - funzione direzionale, finanziaria, assicurativa (D)

Art. 98 Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria

1. Funzione di appartenenza

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

2. Specificazione delle attività ammesse

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

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

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

4. Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

**Art. 99 Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali**

1. **Funzione di appartenenza**
Funzione direzionali, finanziarie, assicurative
2. **Specificazione delle attività ammesse**
 - Attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;
 - Attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnico, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, dello spettacolo e attività similari.
3. **Spazi fisici e strutture**
Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
 - rapporto con il pubblico;
 - lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.
4. **Standards**
 - Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.
5. **Prescrizioni:** /

Capo V° - funzioni di servizio (S)**Art. 100 Uso S1 - Pubblica amministrazione**

1. **Funzione di appartenenza**
Funzioni di servizio
2. **Specificazione delle attività ammesse:** /
3. **Spazi fisici e strutture**
Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
 - rapporto con il pubblico;
 - amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.
4. **Standards**
 - Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile



- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

Art. 101 Uso S2 - Istruzione

1. Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

2. Specificazione delle attività ammesse: /

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- istruzione primaria, secondaria e speciale;
- attività sportive educative;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,1 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

Art. 102 Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali

1. Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

2. Specificazione delle attività ammesse: /

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, servizi di ambulanza, assistenza sociale e infermieristica, servizi di assistenza anziani (R.S.A., ecc.), per la donazione del sangue ed altre istituzioni;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile



- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

Art. 103 Uso S4 - Organizzazioni associative

1. Funzione di appartenenza

Funzione di servizio

2. Specificazione delle attività ammesse

Attività di organizzazione economiche, di titolari d'impresa, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose.

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

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

4. Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

Art. 104 Uso S5 - Organizzazione del culto religioso

1. Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

2. Specificazione delle attività ammesse: /

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- il culto quali chiese, oratori;
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, lo studio, il tempo libero;
- abitazione e conduzione delle attività del personale religioso, quali canoniche, conventi;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile



- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.
5. Prescrizioni: /

Art. 105 Uso S6 - Attività ricreative e culturali

1. Funzione di appartenenza
Funzioni di servizio
2. Specificazione delle attività ammesse: /
3. Spazi fisici e strutture
Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
 - attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centro di studio, conferenze e congressi;
 - intrattenimento e spettacolo: proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere;
 - amministrazione, direzione e servizi.
4. Standards
 - Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.
5. Prescrizioni: /

Art. 106 Uso S7 - Attività sportive

1. Funzione di appartenenza
Funzioni di servizio
2. Specificazione delle attività ammesse: /
3. Spazi fisici e strutture
Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
 - attività sportive in genere: stadi, piscine, palestre, maneggi per equitazione, campi attrezzati per i diversi sports;
 - amministrazione, direzione e servizi.
4. Standards



- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista;
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

Art. 107 Uso S8 - Difesa e protezione civile

1. Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

2. Specificazione delle attività ammesse: /

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- caserme ed impianti;
- amministrazione e servizi.

4. Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

Art. 108 Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici

1. Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

2. Specificazione delle attività ammesse: /

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di scarico e simili; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto.

4. Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,3 mq/mq di Superficie utile



- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

Art. 109 Uso S10 - Attrezzature cimiteriali

1. Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

2. Specificazione delle attività ammesse: /

3. Spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

4. Standards: /

5. Prescrizioni: /

Capo VI° - funzione ricettiva, turistica, ludica (T)

Art. 110 Uso T1 - Alberghi

1. Funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

2. Specificazione delle attività ammesse: /

3. Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi alberghieri con o senza ristorante;
- relativi amministrazione, direzione e servizi.

4. Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

Art. 111 Uso T2 - Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante

1. Funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche



2. Specificazione delle attività ammesse: /
3. Spazi fisici e strutture
Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
 - ricettività di tipo non alberghiero, priva di servizi di ristoro e trattenimento;
 - relativi amministrazione e servizi.
4. Standards
 - Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.
5. Prescrizioni: /

Art. 112 Uso T3 - Attività sportive a carattere privato.

1. Funzione di appartenenza
Funzioni ricettive, turistiche, ludiche
2. Specificazione delle attività ammesse: /
3. Spazi fisici e strutture
Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
 - impianti sportivi privati;
 - relativi amministrazione, direzione e servizi.
4. Standards
 - Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.
5. Prescrizioni: /

Art. 112 bis - Uso T4 - Attività ludiche a carattere privato.

1. Funzione di appartenenza
Funzioni ricettive, turistiche, ludiche
2. Specificazione delle attività ammesse: /
3. Spazi fisici e strutture
Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
 - attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo e nights;
 - parchi divertimenti, circhi;
 - relativi amministrazione, direzione e servizi.



4. Standards
 - Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.
5. Prescrizioni: /

Capo VII° - funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta a livello aziendale o interaziendale (A)

Art. 113 Uso A1 - Abitazione agricola

1. Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.
2. Specificazione delle attività ammesse

Abitazione dell'operatore agricolo qualificato come definito ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 della L.R. n°47 del 7/12/1978.

Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, comprese le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'abitazione, e la ricettività di carattere agrituristico.
3. Spazi fisici e strutture

Comprende oltre all'alloggio anche i locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, cantina.
4. Standards: Parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi relativi alle attività di ricezione, ospitalità e ristorazione: 1 mq/mq di Superficie utile.
5. Prescrizioni: /

Art. 114 Uso A2 - Servizi agricoli

1. Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.
2. Specificazione delle attività ammesse: /
3. Spazi fisici e strutture

Fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.



Spazi per la somministrazione di pasti e bevande legati all'attività agrituristica, spazi di vendita agli ospiti e al pubblico di generi tipici alimentari e artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte dall'azienda; organizzazione di attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti che usufruiscono dei servizi di ricezione e/o ristorazione dell'azienda agrituristica.

4. Standards: Parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi relativi alle attività di ricezione, ospitalità e ristorazione: 1 mq/mq di Superficie utile.
5. Prescrizioni: /

Art. 115 Uso A3 - Allevamento aziendale

1. Funzione di appartenenza
Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale
2. Specificazione delle attività ammesse
Allevamento zootecnico con esclusione dei suini, ad eccezione di quanto previsto all'art. 78bis.
3. Spazi fisici e strutture
Comprendono gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio, quali l'allevamento di cavalli, a scopi di agriturismo equestre, o l'allevamento di altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico.
4. Standards: /
5. Prescrizioni
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = 50 ml

Art. 116 Uso A4 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

1. Funzione di appartenenza
Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.
2. Specificazione delle attività ammesse
Comprende gli spazi funzionali ad una economia di autoconsumo o comunque ad una attività agricola marginale non condotta da operatori agricoli a titolo principale.
3. Spazi fisici e strutture
I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e potenzialità operative dell'utilizzatore.



4. Standards: /
5. Prescrizioni
 - Sm = 10.000 mq
 - H = ml 3 o quella esistente se superiore
 - Superficie coperta destinabile al ricovero di attrezzi: mq 20.

Capo VIII° - funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo (N)

Art. 117 Uso N1 - Allevamento suinicolo

1. Funzione di appartenenza: /
2. Specificazione delle attività ammesse
Secondo le normative vigenti
3. Spazi fisici e strutture
Secondo le normative vigenti
4. Standards: /
5. Prescrizioni

L'allevamento suinicolo è ammesso esclusivamente come attività complementare alla attività di trasformazione del latte nella produzione del Parmigiano-Reggiano, può quindi essere localizzato esclusivamente in adiacenza dei caseifici.

Fanno eccezione i “piccoli allevamenti” suinicoli, così come normati all’art. 78 bis.

Art. 118 Uso N2 - Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole

1. Funzione di appartenenza
Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.
2. Specificazione delle attività ammesse
Comprende l'industria lattiero casearia, l'industria vinicola, la lavorazione del miele, i mulini.
3. Spazi fisici e strutture

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

Nel caso di caseifici per la produzione del Parmigiano-Reggiano è ammessa la presenza di allevamenti suinicoli non industriali, da localizzare in adiacenza al caseificio. In caso di chiusura dell'attività del caseificio, è ammessa la permanenza dell'allevamento suinicolo negli stessi spazi già occupati, e purché non mutino in aumento le caratteristiche



dimensionali (es. numero dei capi, ecc.) rispetto all'esistente e che non sussistano problematiche igienico ambientali correlate all'attività di allevamento e proposta di delocalizzazione.

4. Standards

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi = 0,3 mq/mq di SU
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi conservativi = 0,15 mq/mq di SU

5. Prescrizioni

Gli insediamenti di cui sopra sono ammessi previa presentazione di un Piano Particolareggiato nel rispetto dei seguenti parametri che verrà approvato ai sensi dell'art. 15 della L.R. n°47/78:

- $S_m = 5.000$ mq
- $U_F = 0,45$ mq/mq
- $H_{max} = 8,5$ mt
- $V_1 = 1,0$
- $D_1 = 10$ mt
- $D_2 = 20$ mt
- $D_3 =$ minimo 10 mt tra pareti e pareti finestrate
- $D_4 =$ vedi art. 32 delle presenti N.T.
- $V_p =$ min. 3% di SF
- $S_p =$ max 25% dell'area scoperta di pertinenza

E' ammessa la realizzazione di un alloggio, di custodia o del titolare, fino ad un max di 150 mq di SU, da computarsi nella SU complessiva, che non potrà superare il 50% della SU produttiva realizzata.

Art. 119 Uso N3 - Attività ortofloristiche e vivaistiche

1. Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

2. Specificazione delle attività ammesse

Attività di coltivazione ortofloristica e vivaistica.

3. Spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla produzione, deposito, uffici e locali per la vendita dei prodotti dell'azienda ortofloristica o vivaistica.

4. Standards

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi = 0,3 mq/mq di SU



- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi conservativi = 0,15 mq/mq di SU

5. Prescrizioni

L'insediamento per attività ortofloristiche e vivaistiche è ammesso previa presentazione di un Piano Particolareggiato nel rispetto dei seguenti parametri che verrà approvato ai sensi dell'art. 15 della L.R. n°47/78:

- $S_m = 5.000$ mq
- $Q = 0,40 S_m$
- $V_I = 1$
- $D_1 = 10$ mt
- $D_2 = 20$ mt
- $D_3 = /$
- $D_4 =$ vedi art. 32 delle presenti N.T.

La convenzione del Piano Particolareggiato dovrà stabilire che le strutture dovranno essere realizzate in modo da permettere la loro rimozione al cessare dell'attività.

Non è ammessa la realizzazione di SU residenziale.

Non è ammessa l'impermeabilizzazione dell'area di pertinenza.

Art. 120 Uso N4 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi

1. Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

2. Specificazione delle attività ammesse: /

3. Spazi fisici e strutture

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

4. Standards

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

Art. 121 Uso N5 - Attività di riparazione di macchine agricole

1. Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

2. Specificazione delle attività ammesse: /

3. Spazi fisici e strutture



Comprende i locali per la riparazione delle macchine agricole, i relativi spazi di servizio.

4. Standards

- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile.

5. Prescrizioni: /

Art. 122 Uso N6 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

1. Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

2. Specificazione delle attività ammesse

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

3. Spazi fisici e strutture: /

4. Standards: /

5. Prescrizioni

L'insediamento dell'uso N6 è ammesso previa presentazione di un Piano Particolareggiato nel rispetto dei seguenti parametri che verrà approvato ai sensi dell'art. 15 della L.R. n°47/78:

- $S_m = 5.000$ mq
- Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi: 50 mq
- Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre: mq 20
- Ogni 10 mq di superficie coperta deve essere recintata una superficie a verde di almeno mq 1.000.

Art. 123 Uso N7 - Attività agrituristiche

Abrogato con deliberazione di Consiglio Comunale n°28 del 04.04.2007.

Capo IX° - usi in atto (U)

Art. 124 Uso U - Usi in atto

1. Funzione di appartenenza: /

2. Specificazione delle attività ammesse



Sono quelli certificati o attestati al 29/7/1997 (data di adozione del P.R.G.).

3. Spazi fisici e strutture: /
4. Standards: /
5. Prescrizioni: /



ALLEGATO I°
ESTRATTO
REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO
Della Regione Emilia Romagna



Stralcio del regolamento edilizio tipo (L.R. 26/4/1990 N°33, parte seconda - titoli III, IV, V e VI) recante disposizioni sulle procedure da seguire, in caso di intervento edilizio diretto

Parte seconda - norme procedurali prima dell'inizio dei lavori

Titolo II° Parere preventivo

Art. 22 Definizione

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione Edilizia esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione Edilizia³ nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

Art. 23 Richiesta

1. L'avente titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al Sindaco⁴ un parere preventivo alla C.E. su un progetto preliminare⁵, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:
 - a) piani urbanistici attuativi;
 - b) immobili vincolati;
 - c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
2. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la C.E. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
 - a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;

³ In realtà, la Legge regionale 33/90 e s. m. all'art.8, comma 4, afferma che le valutazioni espresse con il parere preventivo vincolano il Comune nel successivo esame del progetto definitivo.

⁴ Vedi art.6, comma 2, L. n. 127/97

⁵ I contenuti del progetto preliminare specificati al comma 2 del presente art. non coincidono con quelli del progetto preliminare definito dall'art. 16 della L. 11/2/1994, n. 109 modificata con L. 2/6/1995, n. 216 "Legge quadro in materia di lavori pubblici".



- b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio e, ove rilasciato, al certificato d'uso.
3. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione Edilizia.

Art. 24 Comunicazione

1. Il parere preventivo è comunicato dal Sindaco⁶ al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
2. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
3. Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

⁶ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/97



Titolo III° Permesso di costruire

Art. 25 Oggetto

1. Il permesso di costruire deve essere richiesta al Sindaco⁷ per tutte le opere edilizie⁸, escluse quelle soggette ad autorizzazione (art.33) ed asseverazione (art. 42) e quelle di cui all'art. 31 comma 1, lettera a) della legge 5/8/1978 n. 457⁹.
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il permesso di costruire può essere:
 - a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
 - b) oneroso. L'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale;
 - c) convenzionato.

Art. 26 Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo

1. Hanno titolo a richiedere la concessione di cui al precedente art. 25 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria¹⁰;

Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi¹¹. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;

⁷ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/97.

⁸ Si veda anche l'art. 20, commi 7, 8, e 9 della L. 1/3/94, n. 153 (Interventi urgenti in favore del cinema).

⁹ Nonchè quelle opere, per le quali sono previste le procedure di cui al comma 7 dell'art. 4 della L. n. 493/93, così come modificato con L. n. 662/96 e con L. n. 135/97 (Disposizioni urgenti per favorire l'occupazione), art. 11 relativo ai Centri storici

¹⁰ E di restauro conservativo, vedi delibera del Consiglio Regionale n. 1098 del 29/7/1977 modificata con delibera del Consiglio Regionale n. 2351 del 18/1/1984.

¹¹ Per i certificati rilasciati dalle pubbliche amministrazioni i termini di validità sono estesi a mesi sei in base all'art. 2 della L. n. 127/97 che modifica l'art. 195 del R.D. 9/7/39 n. 1238.



- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
- l) In luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

**Art. 27 *Richiesta e documentazione*¹²**

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata al Sindaco¹³ dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La richiesta di concessione ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di Piani Attuativi per particolari zone¹⁴:
 - a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente, comma 2°;
 - b) copia del certificato d'uso ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;
 - c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
 - d) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - e) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
 - f) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
 - g) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - h) elaborati grafici di progetto comprendenti:
 - h1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e

¹² Nel caso di opere per cui sia prevista la Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art.4 della L. n. 493/93, così come sostituito dalla L. n. 662/96, la documentazione necessaria va precisata dal R.E., fermo restando che occorre la relazione di cui alla lettera l), con i contenuti e gli effetti previsti ai commi 11 e 12 del citato art. 4 e che, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 135/97, occorre corredare la DIA con l'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

¹³ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/97.

¹⁴ Il Comune dovrà indicare il numero delle copie richieste per ogni tipo di elaborato o documento.



il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

- h2) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- h3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali, Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali:
- h4) per interventi sull'esistente¹⁵, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
- h5) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di

¹⁵ La Circ. della Direzione generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996 prot. n. 11084 stabilisce che, nei Comuni sismici:

“Nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più u.i., qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa agli interventi sull'esistente va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica di cui alla lettera i) che gli interventi di rinnovo o di sostituzione di parti strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio. Da tale dimostrazione dipende l'obbligo o meno di adeguare sismicamente l'edificio. Indicativamente, quindi, la documentazione grafica dovrà comprendere almeno un rilievo semplificato dell'intero fabbricato tale da consentire l'identificazione dello schema strutturale e la valutazione delle eventuali modifiche che gli interventi progettati producono al comportamento strutturale globale del fabbricato. Nel caso di intervento su un edificio contiguo ad altri (complessi edilizi) la documentazione di cui alla lettera h.4 va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti. Ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L.R. 35/84 e s.m. potrà anche essere sufficiente basare la suddetta dimostrazione su un rilievo eseguito con metodologia equiparabile a quella proposta dalla Regione Emilia Romagna per i Piani di recupero nel progetto di Regolamento regionale "Indirizzi per la progettazione, contenuti e requisiti di completezza dei progetti esecutivi di interventi sul patrimonio edilizio esistente in zone sismiche" pubblicato sul Supplemento al B.U.R. n. 328 del 10/5/1989.”



- tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
 - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- i) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato d'uso, o alle norme di attuazione del P.R.G. in assenza di certificato.

Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli¹⁶ della conformità ai requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto negli allegati A e B del presente Regolamento e schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune;

- l) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dal certificato d'uso. Tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il certificato d'uso, pur essendo obbligatorio, non è stato rilasciato, in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;
- m) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91¹⁷;
- n) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione¹⁸;
- o) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento¹⁹;
- p) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionata);

¹⁶ Ovvero indicazione delle soluzioni tecniche adottate ai fini della conformità.

¹⁷ Si vedano anche eventuali procedimenti stabiliti con regolamenti in attuazione dell'art. 20 della L. n. 59/97, Allegato1, punti 7, 11, 14, 15, 37, 104, 109.

¹⁸ Si veda anche quanto stabilito dalla L. 5/2/1992, n.104 art. 24 e D.P.R. 24/7/1996, n. 503 in materia di barriere architettoniche

¹⁹ Si vedano anche le innovazioni procedurali in merito introdotte con i commi 5 e 6 dell'art. 12 della L. n. 127/97.



- q) parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni²⁰.
- r) documentazione per la prevenzione incendi:
- r1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
- r2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovranno essere presentate:
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
 - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc.);
- s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
- s1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni)²¹;
- s2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988²²;
- s3) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
- s4) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991²³;
- s5) autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico);
- t) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
- t1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
- t2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;

²⁰ Vedi anche L.R. n. 44 del 19/4/1995 in materia di controlli ambientali e delibera di Giunta Regionale n. 477 del 21/2/1995 in materia di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente. La domanda di concessione può anche essere accolta in assenza di tale parere, qualora esso venga direttamente acquisito dal comune

²¹ Si vedano anche eventuali procedimenti stabiliti in attuazione dell'art. 20 della L. n. 59/97, Allegato1, punti 7, 11, 14, 15, 37, 104, 109.

²² Recentemente interpretato con Circ. Min. LL.PP. n. 218/24/3 del 9/1/1996.

²³ Vedi anche L. 26/10/1995, n. 447 art. 8 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).
Si vedano anche eventuali procedimenti stabiliti in attuazione dell'art. 20 della L. n. 59/97, Allegato1, punti 7, 11, 14, 15, 37, 104, 109



- t3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita)²⁴;
- t4) certificato storico catastale;
- u) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- v) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc..., prescritti.
3. Per le opere di urbanizzazione:
- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
- rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi.
- Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.
4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88²⁵.
5. Gli elaborati sopracitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

²⁴ Vedi delibera di Consiglio Regionale n.378 del 24/7/1996 in attuazione della L. 9/5/75, n. 153, recante "Attuazione delle direttive del Consiglio delle Comunità europee per la riforma dell'agricoltura".

²⁵ In realtà il richiedente dovrà presentare idonea documentazione attestante l'esito positivo della valutazione d'impatto ambientale da parte del Ministero dell'Ambiente. Per gli interventi sottoposti a V.I.A., di competenza regionale, si veda il D.P.R.12/4/1996 "Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della legge 22 febbraio 1994, n.146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale".



Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

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

Art. 28 Procedure per il controllo dei progetti

1. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica.
2. Qualora la richiesta di permesso di costruire necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 27, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 10 gg²⁶ dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), c), indicate al comma successivo, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorsi inutilmente 60 gg dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
3. Entro il medesimo termine, ovvero entro 10 gg²⁷ dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento trasmette la domanda di concessione alla Commissione edilizia comunale.
4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:
 - a) la completezza della documentazione presentata;
 - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
 - c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
 - d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel certificato d'uso, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché

²⁶ I termini di 10 gg. possono essere elevati a giorni 15, in base all'art. 4 L. n. 493/93, così come sostituito dalla L. n. 662/96 e devono essere raddoppiati per i comuni con oltre 100.000 abitanti.

²⁷ I termini di 10 gg. possono essere elevati a giorni 15, in base all'art. 4 L. n. 493/93, così come sostituito dalla L. n. 662/96 e devono essere raddoppiati per i comuni con oltre 100.000 abitanti.



alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

La verifica è completata entro 60 gg²⁸ dalla presentazione della domanda di permesso di costruire, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione.

5. A seguito del parere della Commissione Edilizia, e comunque decorso il termine per l'acquisizione del parere della C.E.²⁹, il responsabile del procedimento, entro 10 giorni formula al Sindaco³⁰ (Assessore o dirigente delegato) la proposta motivata relativa all'emanazione del provvedimento³¹
6. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni, gli uffici comunali provvedono a richiedere il parere sanitario presso l'A.U.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.
7. Il controllo degli uffici comunali, in particolari casi su richiesta della C.E., potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel R.E. e consentiti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
8. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento Edilizio. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.
9. Ai fini del rilascio della concessione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti. Il Sindaco³² potrà inoltre avvalersi del parere della C.E. per la valutazione dell'idoneità del tecnico progettista rispetto all'intervento richiesto³³.
10. Qualora la domanda di concessione venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

²⁸ Il termine è raddoppiato per i comuni con più di 100.000 abitanti, ai sensi dell'art. 2, comma 60, L. n. 662/96. Il contenuto dell'istruttoria descritta al comma 4, ai sensi di quanto specificato al comma 6, art. 27 della L. R. 47/78 e s. m. costituisce <<valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie>> ai sensi del comma 2, dell'art. 4, della L. n. 493/93, così come modificato dalla L. n. 662/96.

²⁹ In realtà il responsabile del procedimento formula la sua proposta entro 10 giorni dalla scadenza del termine definito al comma precedente (vedi art. 4, L. n. 493/93, come modificato con L. n. 662/96).

³⁰ Vedi art. 6, comma 2, lettera f) della L. n. 127/97

³¹ E motiva l'eventuale mancanza del parere della C.E., ai sensi dell'art. 2, comma 60, L. n. 662/96.

³² Vedi art. 6, comma 2, lettera f) della L. n. 127/97.

³³ In relazione alle norme vigenti in materia di competenza professionale.

**Art. 29 Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire**

1. Nel caso che il richiedente il permesso di costruire abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 26, comma 2°, prima del rilascio del permesso di costruire dovrà presentare il documento richiesto.
2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della concessione dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.³⁴
3. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.

Art. 30 Rilascio del permesso di costruire³⁵

1. Il provvedimento conclusivo è adottato dal Sindaco³⁶ (Assessore o Dirigente delegato) entro 20 gg. dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento. Di esso ne è data comunicazione immediata all'interessato.
2. Le determinazioni del Sindaco³⁷ sulla richiesta di permesso di costruire in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente ed alla C.E..
3. La richiesta di permesso di costruire, se corredata di tutti i documenti di cui all'art. 27, si intende assentita qualora il Sindaco³⁸ entro 90 giorni, a decorrere dalla data di presentazione della richiesta, ovvero dalla data dell'integrazione documentale o regolarizzazione, non notifichi il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.
4. I termini previsti ai commi 1 e 3 sono interrotti nel caso in cui il Sindaco³⁹ faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.
5. I termini previsti ai commi 1 e 3 possono essere altresì sospesi una sola volta qualora la C.E. ritenga necessario procedere ad un supplemento di istruttoria per la definizione del proprio parere. Il supplemento di istruttoria è previsto anche nei casi di cui all'art. 23 comma 2°.
6. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 3 non si applicano nel caso di richiesta di concessione di sanatoria (art. 13 della L.28 febbraio 1985, n. 47) e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

³⁴ Si veda la circ. esplicativa in attuazione della L.R. 23/10/1989, n.36 pubblicata sul B.U.R.-parte 2 n. 6- del 28/2/1990, n.19 e l' eventuale regolamento attuativo del punto 109 dell'Allegato 1 alla L. n. 59/97

³⁵ Vedasi art. 27 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni nonché le procedure di cui all'art. 4 della L. n. 493/93, così come modificate dalla L. n. 662/1996.

³⁶ Vedi art. 6, comma 2, lettera f) della L. n. 127/97

³⁷ Vedi art. 6, comma 2, lettera f) della L. n. 127/97

³⁸ Vedi art. 6, comma 2, lettera f) della L. n. 127/97

³⁹ Vedi art. 6, comma 2, lettera f) della L. n. 127/97

**Art. 31 Atto di concessione**

1. L'atto di concessione deve contenere:
 - a) gli estremi della richiesta e della concessione;
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
 - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
 - g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
 - h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - i) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni del Sindaco non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
 - l) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
 - m) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
 - n) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza della concessione.
2. Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.
La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
 - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'art. 48 del Regolamento Edilizio.
 - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;



- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle leggi 1086/71 (64/74 per i Comuni ricadenti in zona sismica)⁴⁰;
 - di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere⁴¹;
 - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
 - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi⁴²;
 - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati⁴³;
 - di richiedere le eventuali visite di controllo;
 - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
 - di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano...⁴⁴;
 - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
 - di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, di cui all'art. 54 del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
4. L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai

⁴⁰ Per le opere soggette al D.P.R. 22/4/1994 , n. 425 (collaudo statico), si vedano le innovazioni introdotte con l'art. 2 del medesimo provvedimento

⁴¹ Dovranno essere indicati nominativi ed estremi relativi all'assolvimento di eventuali obblighi connessi all'applicazione del D.Lgs. 14/8/96, n. 494, sulla sicurezza dei cantieri

⁴² Dovranno essere indicati nominativi ed estremi relativi all'assolvimento di eventuali obblighi connessi all'applicazione del D.Lgs. 14/8/96, n. 494, sulla sicurezza dei cantieri

⁴³ Dovranno essere indicati nominativi ed estremi relativi all'assolvimento di eventuali obblighi connessi all'applicazione del D.Lgs. 14/8/96, n. 494, sulla sicurezza dei cantieri

⁴⁴ In genere le suddette caratteristiche tecniche saranno incluse nel progetto (vedi punti h1 e h2 dell' art. 27 precedente, comma 2) e normate da appositi piani di settore (vedi art. 13 del R.E.).



disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Art. 32 Decadenza e annullamento

1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:
 - a) mancato ritiro entro il termine⁴⁵;
 - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1, lett. l) dell'art. 31;
 - c) mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio della concessione, dei lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente;
 - d) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal Sindaco⁴⁶ con apposito atto e notificata agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.
4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge⁴⁷, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione, con apposito provvedimento del Sindaco⁴⁸.
5. I permessi di costruire assentiti per decorrenza dei termini⁴⁹, sono annullati nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Sindaco⁵⁰ procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

Titolo IV° Autorizzazione edilizia

⁴⁵ Il comma 12°, art. 27 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni è il seguente: "entro 60 giorni dalla comunicazione...(omissis)... l'atto di concessione deve essere ritirato. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine può essere prorogato dall'autorità competente fino ad un massimo di 180 giorni, decorsi i quali l'atto di concessione si intende decaduto."

⁴⁶ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/97

⁴⁷ Vedi comma 16 dell'art. 27 L.R. 47/78 e s.m.

⁴⁸ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/97.

⁴⁹ Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita la costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi contemplata dal presente articolo, primo comma, tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.

⁵⁰ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/97.

**Art. 33 Oggetto**

1. L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Sindaco⁵¹ per le seguenti opere⁵²:
 - a) opere di manutenzione straordinaria, ad esclusione delle opere interne, di cui all'art. 4 del R.E.;
 - b) interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari;
 - c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (art.7 L. 94/1982).
 - d) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto, nonché lo spazio per deposito ed esposizione in zone non vincolate ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 (all'art. 13 del R.E.), con esclusione dei depositi normati dall'art. 15 del D.P.R. 915/82 (demolizione auto, ferrivecchi, ecc.);
 - e) opere di demolizione, reinterri, scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere in zone non vincolate ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 (all'art. 12 del R.E.)⁵³;
 - f) tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico di cui all'art. 13 del R.E.;
 - g) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi⁵⁴;
 - h) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dal successivo art. 62 del presente Regolamento Edilizio;
 - i) esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989⁵⁵;
 - l) esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del 2° comma, art. 7 della L. 13/1989;
 - m) mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, di cui all'art. 2 della legge 46/88 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - n) impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della legge 24/2/1979, n. 650 (art.2);
 - o) opere di arredo urbano ed installazione di insegne pubblicitarie;
 - p) recinzioni con opere murarie e muri di sostegno.

⁵¹ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/97

⁵² Per le opere di cui alle lettere a), b), c), i), l), p) si vedano anche le procedure previste dal comma 7, art. 4, della L. 493/93 così come sostituito dal comma 60, art. 2, della L. n.662/96.

⁵³ In realtà è soggetta ad autorizzazione comunale anche l'esercizio dell'attività estrattiva ai sensi dell'art. 11 della L.R. 18/7/1991, n. 17, relativa alla disciplina delle attività estrattive.

⁵⁴ Ferma restando la necessità di autorizzazione di cui al R. D. 11/12/1933, n. 1775 e s.m. .Si vedano anche eventuali procedimenti stabiliti in attuazione dell'art. 20 della L. n. 59/97, allegato 1 punto 49.

⁵⁵ Si veda anche quanto stabilito dal comma 90 dell'art. 17 della L. n. 127/97.



Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939; in tal caso sono soggetti a concessione⁵⁶.

2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38, della legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Sindaco⁵⁷, regolare istanza di permesso di costruire. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito richiedere una autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla concessione vanno richieste come varianti.

Art. 34 *Richiesta e documentazione*⁵⁸

1. La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.
2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti⁵⁹ pena l'inammissibilità della stessa:
 - a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'art. 26 del R.E.;
 - b) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
 - d) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare;
 - e) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti cogenti e raccomandati previsti e corredata dai relativi calcoli e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. Tale relazione deve

⁵⁶ Fatta eccezione per gli interventi di coltivazione di cave, soggetti ad autorizzazione anche in caso di vincolo.

⁵⁷ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/97.

⁵⁸ Nel caso di opere per cui sia prevista la D.I.A. ai sensi dell'art.4 della L. 493/93, così come sostituito dalla L. 662/96, la documentazione necessaria va precisata dal R.E., fermo restando che occorre la relazione di cui alla lettera e), con i contenuti e gli effetti previsti ai commi 11 e 12 del citato art. 4.

⁵⁹ Il Comune dovrà indicare il numero delle copie richieste per ogni tipo di elaborato o documento.



- contenere una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del codice penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato d'uso, se rilasciato, o a prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni;
- f) in assenza del certificato d'uso, la dichiarazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del P.R.G. ed alle prescrizioni del R.E.;
 - g) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
 - h) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri nel D.M. 16/5/1959 n. 689;(1*)
 - i) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni)⁶⁰;
 - l) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 montate su cartoncino
 - m) formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - n) parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90⁶¹ e successive modificazioni ed integrazioni;
 - o) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge.
3. Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
4. Nel caso di varianti in corso d'opera⁶² deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
5. La richiesta di autorizzazione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.

⁶⁰ Si vedano anche eventuali procedimenti definiti con atti regolamentari assunti in attuazione dell'art. 20, comma 8 della L. n. 59/97 (Allegato 1).

⁶¹ Vedi delibera di Giunta Regionale n. 477 del 21/2/1995.

⁶² Vedi art. 53 del presente R.E..

**Art. 35 Procedura per il controllo dei progetti⁶³**

1. A seguito della presentazione della domanda di autorizzazione edilizia, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta.
2. Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare e formula una motivata proposta all'autorità competente ad emettere il provvedimento.
3. Qualora la richiesta di autorizzazione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 34, il Comune provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorso inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio dell'autorizzazione edilizia gli uffici comunali, constatato che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dall'art. 33, controllano:
 - a) la completezza della documentazione presentata;
 - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
 - c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481
 - d) del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
 - e) nel caso di certificato d'uso rilasciato, la corrispondenza dei dati asseverati con quanto previsto nel certificato stesso.
5. In caso di obbligatorietà e mancato rilascio del certificato d'uso, gli uffici comunali, oltre al controllo di cui al 4° comma, verificano la conformità dell'intervento di progetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.
6. In particolari casi, su richiesta della C.E., l'esame potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel R.E. e consentite dalle N.T. del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
7. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della autorizzazione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento Edilizio. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

⁶³ Per le opere di cui alle lettere a), b), c), i), l), p) si vedano anche le procedure previste dal comma 7, art. 4, della L. n. 493/93 così come sostituito dal comma 6, art. 2, della L. n. 662/97.



8. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni⁶⁴, gli uffici comunali provvedono a richiedere il parere sanitario presso l'A.U.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.
9. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti⁶⁵.
10. Qualora la domanda di autorizzazione venga rigettata, con la seconda istanza il richiedente può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

Art. 36 Documenti da presentare prima del rilascio della autorizzazione edilizia.

1. Nel caso che il richiedente la autorizzazione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 26, comma 2°, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.
2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203⁶⁶.

Art. 37 Rilascio e decadenza

1. Il Sindaco⁶⁷, entro 60 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del responsabile del procedimento di cui all'art. 35 e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia.
2. Le determinazioni del Sindaco⁶⁸ sulla richiesta della autorizzazione edilizia in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate con le relative motivazioni al richiedente ed alla C.E..
3. L'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Sindaco⁶⁹ non si pronuci entro il termine di 90 gg. nei seguenti casi:
 - a) interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti⁷⁰.

⁶⁴ Si veda la delibera di Giunta Regionale n. 477 del 21/2/1995.

⁶⁵ Si tratta dei casi previsti dell'art. 14, comma 4, del presente Regolamento Edilizio.

⁶⁶ Si veda anche la circolare esplicativa in attuazione della L. 23/10/1989, n. 36 pubblicata sul B.U.R. -parte 2 - n. 6, del 28/2/1990, n. 19. L'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronuci entro 30 giorni. Si vedano anche eventuali regolamenti attuativi del punto 109 dell'Allegato 1 alla L. n. 59/97

⁶⁷ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/1997

⁶⁸ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/1997

⁶⁹ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/1997

⁷⁰ L'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora l'autorità competente non si pronuci entro 90 giorni anche nel caso degli interventi di cui al precedente art. 33, comma 1, lettera l) ed m).



4. Negli altri casi di cui all'art. 33, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, si intende altresì accolta qualora il Sindaco⁷¹ non si pronunci entro il termine di 60 gg., purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti⁷².
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 3 e 4 non si applicano nel caso di richiesta di autorizzazione in sanatoria e per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497.
6. I termini indicati ai commi 1, 3 e 4 sono sospesi nel caso in cui il Sindaco⁷³ faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.
7. L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
8. L'autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata dal Sindaco⁷⁴ con apposito atto e comunicata agli interessati⁷⁵.
9. In caso di decadenza⁷⁶ dell'autorizzazione, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

Titolo V° Disposizioni varie

Art. 38 Derghe

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. può essere rilasciato, nei casi e nei modi previsti dall'art. 54 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. La concessione o autorizzazione edilizia in deroga alle norme del Regolamento Edilizio per gli edifici ed impianti pubblici o privati⁷⁷, può essere rilasciata per deroghe agli allineamenti, distanze, alberature...⁷⁸

⁷¹ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/1997

⁷² Fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera n) del precedente art. 33, per i quali l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro 30 giorni.

⁷³ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/1997

⁷⁴ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/1997

⁷⁵ Ciascun Comune definisce, con apposito atto, i tempi di validità delle autorizzazioni, inizio e durata dei lavori, in relazione ai tipi di intervento di cui all'art. 33 del presente R.E.. Essi non potranno comunque eccedere quelli previsti per la concessione edilizia.

⁷⁶ Intendesi il caso di opera non completamente ultimata nei termini.

⁷⁷ Si intende privati adibiti ad uso pubblico (vedi nota successiva).

⁷⁸ Il Comune indichi i casi ricorrenti precisando le procedure per il rilascio della concessione/autorizzazione in deroga. L'art. 54 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni è il seguente:
DEROGHE.

Il Regolamento Edilizio può dettare disposizioni che consentano al Sindaco, previo nulla-osta del Consiglio Comunale, di rilasciare permessi di costruire in deroga alle norme di Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore Generale purché le relative scelte non comportino modifiche al piano territoriale di coordinamento comprensoriale e sempre che riguardino edifici ed impianti pubblici. Ai fini del presente comma

**Art. 39 *Volture***

1. La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della concessione o autorizzazione rilasciata facendone apposita domanda al Sindaco⁷⁹ ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Art. 40 *Pubblicità dei permessi di costruire ed autorizzazioni edilizie*

1. L'elenco dei permessi di costruire e delle autorizzazioni edilizie⁸⁰ rilasciate dal Sindaco⁸¹ va pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della concessione o autorizzazione edilizia e dei relativi atti di progetto.

Art. 41 *Opere pubbliche di iniziativa comunale*

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E. in relazione al tipo di intervento⁸².(*)
3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio e lo sottopongono al parere della C.E. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

si intende edificio o impianto pubblico ogni edificio o impianto di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione Pubblica.

Restano ferme le disposizioni e le competenze di cui alla Legge 1 giugno 1939, n. 1089.

⁷⁹ Vedi art. 6, comma 2, L. n. 127/1997

⁸⁰ Nonchè della DIA di cui all'art.2, comma 60, della L. n. 662/1996.

⁸¹ Nonchè della DIA di cui all'art.2, comma 60, della L. n. 662/1996.

⁸² Il Comune dovrà definire le prescrizioni ed indicazioni relative alla progettazione ed esecuzione delle opere infrastrutturali (srade, reti di fognature, ecc....) con riferimento alle normative vigenti nonchè alle direttive CNR in materia. Per quanto si riferisce alla documentazione di progetto si veda anche quanto stabilito dal punto 16 dell'art. 4 della L. n. 493/93, così come sostituito dalla L. n. 662/96 art. 2, comma 60. Si vedano inoltre le indicazioni relative alle conferenze dei servizi contenute nell'art.17 della L. n. 127/97.



Titolo VI° Asseverazione

Art. 42 Oggetto⁸³

1. Sono soggette ad asseverazione le opere interne alle costruzioni che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio, non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'art. 2 del DM 2/4/1968, rispettano le originarie caratteristiche costruttive⁸⁴.
2. Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39, e nel caso in cui l'intervento modifichi la situazione preesistente per quanto concerne il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e lavoro.
3. Ai fini dell'applicazione del primo comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.
4. E' vietata la ristrutturazione "pesante" di unità immobiliari attraverso l'artificiosa e graduale applicazione della categoria di intervento "opere interne".

⁸³ Il testo dell'art. 26 della Legge n.47 del 28/2/1985 è il seguente:

OPERE INTERNE

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del decreto ministeriale 2/4/1968 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6/8/1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818, e 819 del codice civile.

⁸⁴ Per le opere interne che corrispondono alla definizione della lettera e) del comma 7 dell'art. 4 della L. n. 493/93, così come sostituito dalla L. n. 662/96 (così come modificato con L. n. 135/97, art. 11, comma 1) e che rispondono alle condizioni di cui al comma 8, L. n. 662/96 (così come modificato con L. n. 135/97, art. 11, comma 2), sono previste le procedure definite per la DIA. Si veda anche l'art. 20, commi 7, 8, e 9 della L. 1/3/94, n. 153 (interventi urgenti in favore del cinema



Art. 43 *Modalità*

1. Nei casi di cui all'art. 42 contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco⁸⁵ un elaborato grafico indicante le opere da eseguire ed una relazione sulla base di apposito fac-simile predisposto dal Comune.
2. Tale relazione dovrà essere firmata da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G..
3. Nel caso di interventi su insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi del comma 6 dell'art. 13⁸⁶ della L.R. 33/90 e successive modificazioni, o comunque soggette al rispetto di norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, il professionista attesterà inoltre che l'intervento non modifica la situazione preesistente relativamente alle suddette norme⁸⁷.

⁸⁵ Vedi anche art. 6, comma 2, L. n. 127/97

⁸⁶ Si veda delibera di Giunta Regionale n. 477 del 21/2/1995.

⁸⁷ Si vedano anche eventuali procedimenti stabiliti con atto regolamentare in attuazione dell'art. 20, comma 8, della L. n. 59/97 (Allegato N. 1, punto 50)



Stralcio del regolamento edilizio tipo (L.R. 26/4/1990 N°33, parte seconda - titolo VII°), recante disposizioni sulle procedure da seguire in caso di intervento urbanistico preventivo

Titolo VII° Piani attuativi

Art. 44 Definizione

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano fra questi:

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
 - piani per l'edilizia economica e popolare;
 - piani per gli insediamenti produttivi;
 - piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
 - programmi integrati.
2. I piani attuativi sono normati dagli articoli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni; i programmi integrati sono normati dagli articoli 20 e 21 della L.R. 30/1/95, n. 6.

Art. 45 Piani particolareggiati di iniziativa privata. Richiesta

1. Ai fini delle modalità procedurali di approvazione dei P.U.A. si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 35 "Procedimento di approvazione dei PUA" della L.R. n°20/2000.
2. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
3. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione dalle norme del P.R.G. ed in conformità con l'art. 49 L.R. 47/78, è la seguente:
 - A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:
 - 1) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;



- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
 - 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - d) viabilità e toponomastica;
 - e) altri eventuali vincoli;
 - 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni⁸⁸;
 - 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
 - 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;
- B) ELABORATI DI PROGETTO:**
- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;

⁸⁸ La Circ. della Direzione Generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996 prot. N. 11084 stabilisce che, nei comuni sismici: "Va specificato che se le planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200 contengono informazioni geometriche e strutturali (si veda la metodologia proposta dal già citato progetto di R.R. pubblicato sul suppl. al B.U.R. n. 328/1989) esse possono essere allegate alla domanda di concessione edilizia degli interventi di recupero edilizio previsti dai PIANI ATTUATIVI per supportare la dimostrazione che gli interventi edilizi progettati non arrecano aggravii alla situazione statica degli edifici contigui (art.8, quarto comma, della L.R. 35/1984 e s.m.)."



- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);

- 4) Norme tecniche di attuazione.

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

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale;
- c) superficie territoriale S_t

Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la S_t relativa a ciascuna zona omogenea;

- d) superficie fondiaria S_f ;
- e) superficie fondiaria S_f di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile S_u e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile S_u e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = S_u/S_f$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/S_f$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio dei singoli permessi di costruire o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;



- verde pubblico e privato;
- materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
- recinzioni;
- materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
- numero e caratteristiche degli accessi carrai.

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA⁸⁹

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge⁹⁰.

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente.
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione⁹¹.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

⁸⁹ La circolare della Direzione Generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/96, prot. n. 11084 stabilisce che, nei comuni sismici: "Occorre ricordare che (fino all'emanazione di eventuali indirizzi regionali ai sensi dell'art. 6, lettera e, della L.R. 35/1984 e s.m.) la relazione geologica-geotecnica deve contenere almeno gli elementi necessari alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/1974, con riferimento al D.M. 11/3/1988."

⁹⁰ Vedasi anche la Circ. del Ministero LL.PP. n. 218/24/3 del 9/1/1996.

⁹¹ In realtà il richiedente dovrà presentare idonea documentazione attestante l'esito positivo della valutazione d'impatto ambientale da parte del Ministero dell'Ambiente. Per gli interventi sottoposti a V.I.A., di competenza regionale, si veda il D.P.R.12/4/1996 "Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della legge 22 febbraio 1994, n.146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale".



Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art.8, L. 6 agosto 1967, n. 765), e dall'art. 22 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano Attuativo, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI⁹²:

1) 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. F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

2) Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39⁹³.(2*)

⁹² La Circ. della Direzione Generale Programmazione e Pianificazione Urbanistica del 16/4/1996 prot. N. 11084 stabilisce che, nei comuni sismici: "Va menzionata la necessità del parere del competente Servizio provinciale per la Difesa del Suolo ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/1974". Il parere di conformità geomorfologica va acquisito prima della definitiva approvazione del Piano attuativo (Circolare dell'Assessore regionale alla Difesa del suolo n. 23960/20.1 dell'8.9.1983).

⁹³ In realtà tale autorizzazione risulta assorbita all'interno della procedura definita dall'art. 21 della L.R. 47/78 e s.m. e dall'art. 10 della L.R. 1/8/1978 n. 26 e s.m.(norme in materia ambientale).



- 3) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- 4) Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
- 5) Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc.. .
- 6) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Art. 46 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica. richiesta

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Art. 47 Approvazione

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sottoposti all'esame preventivo di cui all'art. 19 della L.R. n. 19/82 e successive modificazioni e sentito il parere della C.E., sono approvati dal Comune⁹⁴ con le procedure dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati dall'art. 22 L.R. 47/78 e successive modificazioni. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

⁹⁴ La competenza del Consiglio Comunale in materia di piani attuativi è confermata dall'art. 5, comma 5, della L. n. 127/97.



ALLEGATO II°
LINEE GUIDA INTERVENTI EDILIZI



Criteria per la realizzazione degli interventi edilizi sugli edifici o complessi edilizi assoggettati a vincolo conservativo, o comunque riferibili alle tipologie tradizionali locali

Per gli interventi sull'edilizia rurale assoggettata dal P.R.G. a vincolo conservativo, o comunque riferibile alle tipologie tradizionali locali si osserveranno, oltre a quelli derivanti dalle finalità dell'intervento, i seguenti criteri progettuali:

- il rispetto della tipologia;
- la congruenza dei materiali costruttivi e degli elementi di nuovo inserimento o in sostituzione di altri esistenti, con l'organismo edilizio ed il suo contesto;
- la valorizzazione formale.

Ciascun tipo edilizio, significativamente presente nell'area, viene descritto sinteticamente nelle schede seguenti, ove vengono individuati "gli elementi tipologici specifici da conservare" in caso di intervento edilizio.

Sono altresì da conservare e valorizzare gli elementi costruttivi, morfologici ed i particolari architettonici, quando, anche se non qualificano uno specifico tipo edilizio, sono caratterizzanti le forme del costruito.



Seguono schede tipologie













**INDIRIZZI DA OSSERVARE NELLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI TRASFORMATIVI E ADEGUATIVI NEL TERRITORIO RURALE**

Gli edifici rustici con destinazione produttiva da realizzarsi in aggregazione al complesso aziendale nel rispetto di quanto previsto al 6° punto dell'art. 15 delle N.T., qualora siano previsti con strutture prefabbricate, saranno perimetrati completamente o comunque mascherati rispetto alla viabilità esterna, con alberature di essenze autoctone o naturalizzate.

Il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è vincolante in merito alla dislocazione eventualmente consigliata in difformità a quella progettata.

Premesso che gli edifici preesistenti aventi carattere tipologico di pregio o comunque tipico della zona sono da conservare o ristrutturare nel più completo rispetto della preesistenza stessa, in sede di nuova edificazione, i criteri progettuali ai quali attenersi sono i seguenti:

- se in prefabbricato di cls, le pilastrature e gli eventuali tamponamenti non dovranno restare in facciavista di cls e le coloriture, da campionare in sede di inoltro della pratica edilizia, rispetteranno i colori delle terre naturali;
- se in prefabbricato di ferro, gli eventuali tamponamenti in cls non dovranno restare in facciavista e per le coloriture vale quanto detto al punto precedente.

Le coperture, in ogni caso, avranno pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 30% e saranno ricoperte con manto in laterizio o similare, ad eccezione degli ampliamenti di fabbricati esistenti aventi diversa pendenza, o per la realizzazione di nuovi fabbricati adiacenti ad esistenti con diversa pendenza, fatta salva l'acquisizione del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

In particolare inoltre, per quanto attiene le strutture destinate al ricovero dei foraggi, sono consigliate e auspiccate le realizzazioni di tipo "precario" con strutture metalliche quali hangar o similari.

I progetti riguardanti edifici residenziali o altra destinazione non produttiva (di pertinenza al residenziale) dovranno attenersi, sia in sede di ristrutturazione che di recupero, ampliamento o nuova edificazione, ai seguenti criteri:

- a) l'organizzazione distributiva dovrà risolversi, di massima, all'interno di organismi a forma planimetrica quadrangolare;
- b) la copertura sarà a falde inclinate con pendenze dal 30% min. al 40% max e con manto di tegole, coppi o similari, in armonia con eventuali preesistenze;
- c) si dovranno evitare balconi (specie in aggetto) e pensiline, anche se inclinate, limitandone l'eventuale proposizione in corrispondenza dell'ingresso principale alla residenza;



- d) i serramenti esterni, preferibilmente in legno, devono avere chiusura a ventola (scuri ciechi o persiane). E' escluso l'uso dell'alluminio anodizzato;
- e) il materiale di finitura tradizionale delle facciate è l'intonaco che dovrà essere, anche se più o meno rustico, sempre liscio. Sono ammessi e anzi consigliati, il mattone a vista e la pietra, quest'ultima se ed in quanto giustificata da preesistenze in loco. Non sono consentiti i rivestimenti di facciata con marmi, cotti, pietrame, ceramiche e simili;
- f) i comignoli saranno di forma e materiale tradizionali e la lattoneria sarà preferibilmente in rame escludendo comunque l'utilizzo dell'acciaio inox;
- g) le sistemazioni del terreno circostante non potranno prevedere alterazioni altimetriche se non nella sola ed esclusiva finalità di allontanamento delle acque di superficie.

Le prescrizioni di cui sopra sono da applicare sempre e comunque nel rispetto di quanto previsto nelle N.T. in ordine al recupero di edifici definiti come "Beni culturali".

Per le nuove costruzioni, sia produttive che residenziali, verranno considerate favorevolmente le ricerche formali capaci di dialogare con il linguaggio del contesto rurale, improntate ad una sobrietà compositiva tipica della sua tradizione storica. In tale contesto non ci sarà discriminazione tra l'utilizzo dei diversi materiali, ma come per le caratteristiche spaziali, volumetriche e distributive di un edificio, la valutazione finale si baserà sull'interpretazione e sull'espressività che i materiali stessi riusciranno ad assumere e che il progettista avrà messo in atto nella composizione.