

COMUNE DI SOLIERA

Provincia di Modena

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO
EDILIZIO

legge regionale 20/2000

VARIANTE 2013 II°

**RUE – REGOLAMENTO
URBANISTICO-EDILIZIO
(TESTO COORDINATO)**

AGGIORNATO CON VARIANTE 2013 II°

rovata con Del. C.C. n°... del .../.../201

il Sindaco
l' Assessore
il Segr. C.le

Progetto : Ing. Claudia – Dana Aguzzoli

Comune di Soliera

Provincia di Modena

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

	File	N.	Revisione	Redatto		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma
O29	O29 RUE_2.doc	1	Per adozione	22/01/09	RF	22/01/09	RF
	O29 RUE_4.doc	1	definitivo	27/04/09	GV	27/04/09	RF
	O29 RUE_5.doc	1	definitivo	11.11.11	AB	11.11.11	A.B.
	O29 RUE_7.doc	1	definitivo	10/11/12	AB	10/11/12	A.B.
	O29 RUE_8.doc	1	controdeduzioni	19/01/15	CA	19/01/15	A.B.

ADOZIONE	APPROVAZIONE	OGGETTO	ARTICOLI VARIATI	BUR esecutività
DCC 6 del 27/01/2009	DCC 38 del 22-4-2009			
DCC 45 del 28/04/2011	DCC 109 del 27/09/2011	Piccoli laboratori in zona E		
DCC 83 del 07/07/2011	DCC 83 del 07/07/2011	Modifiche CQAP		
DCC 41 del 04/07/2012	DCC 61 del 30/10/2012	EVENTI SISMICI DEL 20 E DEL 29 MAGGIO 2012	1.5.11 – 1.5.14 bis – 3.5 – 4.3.7 - 4.3.8 – 4.3.9	
DCC 43 del 08/04/2014	DCC .. del .../.../2015	Variante 2013 II°		

LA PARTE II DEL RUE E' INTEGRALMENTE STRALCIATA PER EFFETTO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. 15/13 E S.M. E I. , FATTA ECCEZIONE PER:

Appendice - Classificazione delle "attività produttive e delle altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente".

Direttiva in materia di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente. Art. 33, comma 5, L.R. 25/11/2002, n. 31 e successive modificazioni ed integrazioni (Del. GR n. 477 del 21/2/1995, controllata da CCARER il 9/3/1995, prot. n. 377/421)

INDICE

TITOLO I - Disposizioni generali e definizioni.....	12
capo 1.1 – Disposizioni generali	12
Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio	12
Art. 1.1.2 Validità ed efficacia	12
Art. 1.1.3 Elaborati costitutivi del RUE.....	13
Art. 1.1.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	13
Art. 1.1.5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	14
Art. 1.1.6 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	14
Art. 1.1.7 - Definizioni preliminari di termini del lessico degli strumenti urbanistici.....	14
Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme di zona e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona	15
Art. 1.1.9 - Articolazione del territorio in zone.....	15
Art. 1.1.10 - Corrispondenza fra le zone del RUE e le zone territoriali omogenee	16
Art. 1.1.11 - Lettura delle simbologie grafiche	17
Art. 1.1.12 - Riduzione del rischio sismico.....	17
CAPO 1.2 – Definizione degli oggetti edilizi.....	18
Art. 1.2.1 - Generalità	18
Art. 1.2.2 – Entrata in vigore delle ‘Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia’ (DAL RER n. 279/2010 e s.m. e i.) - Norma transitoria.....	18
Art. 1.2.3 – Manufatti di arredo degli spazi esterni.....	18
CAPO 1.3 – Definizione dei parametri edilizi	19
Art. 1.3.1 - Generalità	19
Art. 1.3.2- Rapporti minimi fra Sa e Sc	19
CAPO 1.4 – Definizione dei parametri e indici urbanistici.....	19
Art. 1.4.1 – Generalità.....	19
Art. 1.4.2 - Carico urbanistico (Cu)	19
Art. 1.4.3 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	19
CAPO 1.5 – Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi	21
Art. 1.5.1 – Generalità.....	21
Art. 1.5.2 - Modificazione morfologica del suolo e/o significativi movimenti di terra	21
Capo 1.6 – Definizione degli Usi del territorio	21
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	21

Art. 1.6.2 - Uso esistente	30
Capo 1.7 – Attuazione del PSC	32
Art. 1.7.1 - Modalità di attuazione del PSC.....	32
Art. 1.7.2 – Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	32
Art. 1.7.3 –Titoli abilitativi diretti.....	32
Art. 1.7.4 -Convenzioni speciali	33
Art. 1.7.5 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	33
Titolo II – Norme di tutela e vincoli	34
Capo 2.1 - Tutele e vincoli derivanti da norme di carattere nazionale	34
Art. 2.1.1 - Fasce di rispetto dei cimiteri.....	34
Art. 2.1.2 - Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/04 e s.m. e i. (fiumi e fasce periferiali)	34
Art. 2.1.3 - Fasce di rispetto dei canali di bonifica e irrigui.....	35
Capo 2.2 - Tutele e vincoli desunti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale o definiti dal PSC in applicazione di piani sovraordinati (P.T.P.R. o P.T.C.P.).....	35
Art. 2.2.1 -Invasi e alvei dei corsi d'acqua	35
Art. 2.2.2 - Aree fluviali di espansione inondabili.....	37
Art. 2.2.3 - Aree di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.....	37
Art. 2.2.4 – Tutela dei corpi idrici sotterranei.....	39
Art. 2.2.5 - Tutela dei dossi e paleodossi	40
Art. 2.2.6 - Tutela delle alberature non produttive e delle siepi nel territorio agricolo.....	41
Art. 2.2.7 -.Aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale.....	42
Art. 2.2.8 - Tutela degli elementi della centuriazione.....	42
Art. 2.2.9 - Tutela della viabilità storica	43
Art. 2.2.10 -Tutela degli insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse storico, testimoniale e ambientale	43
Art. 2.2.11 -Tutela delle corti coloniche integre nella loro configurazione, e delle aree di pertinenza e della visuale dei complessi edilizi isolati di rilevanza architettonica o paesaggistica.....	47
Art. 2.2.12 - Aree interessate dalle bonifiche storiche di pianura.....	47
Art. 2.2.13 - Aree archeologiche	47
Art. 2.2.14 – Strutture di interesse storico-testimoniale.....	48
Art. 2.2.15 – Aree ad elevata criticità idraulica	48
Capo 2.3 – Tutela dai rischi di incidenti rilevanti.....	49
Art. 2.3.1 – Disciplina della fascia di attenzione	49
TITOLO III– Dotazioni territoriali e Infrastrutture di interesse generale.....	50
Capo 3.1 – Dotazioni degli insediamenti.....	50

Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti	50
Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi.....	51
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi.....	52
Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi.....	54
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (<i>Pr e Pc</i>).....	55
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Quantità.....	58
Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione.....	59
Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione.....	61
Art. 3.1.9 - Realizzazione di dotazioni territoriali ovvero opere pubbliche da parte di soggetti privati a scomputo e non della quota parte del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione	62
CAPO 3.2 – Dotazioni ecologiche	62
Art. 3.2.1 - Permeabilità dei suoli	62
Art. 3.2.2 - Salvaguardia e formazione del verde.....	62
Art. 3.2.3 - Regolamentazione delle acque reflue	63
Art. 3.2.4 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	63
Art. 3.2.5 – Dotazioni ecologiche individuate nelle planimetrie del RUE.....	64
Capo 3.3 – Infrastrutture per la mobilità	65
Art. 3.3.1 - Requisiti tipologici delle strade	65
Art. 3.3.2 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria	65
Art. 3.3.4 – Strade vicinali e private in territorio rurale.....	71
Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....	71
Art. 3.3.6 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale	72
Capo 3.4 – Reti e impianti tecnologici.....	75
Art. 3.4.1 - Elettrodotti e relative norme di tutela.....	75
Art. 3.4.2 - Gasdotti e relative norme di tutela.....	76
Art. 3.4.3 - Depuratori e relative fasce di rispetto.....	76
Art. 3.4.4 - Impianti di emittenza radio-televisiva	77
Art. 3.4.5 - Impianti di comunicazione per la telefonia mobile	77
Capo 3.5 – Criteri per la localizzazione e realizzazione di manufatti temporanei.....	78
Art. 3.5.1 – Disposizioni temporanee per l’istallazione di moduli provvisori e la delocalizzazione delle attività produttive.....	78
TITOLO IV – Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC	82
Capo 4.1 - Zone urbane consolidate o in via di consolidamento.....	82

Art. 4.1.1 - Zona A - Centro storico	82
Art. 4.1.2 - Zone B1 - Zone urbane prevalentemente residenziali consolidate	87
Art. 4.1.3 - Zona B2 - Zone prevalentemente residenziali di completamento	87
Art. 4.1.4 - Zone B3 - Zone prevalentemente residenziali di completamento con significativa presenza di funzioni non residenziali	88
Art. 4.1.5 - Zone B4 - Zone prevalentemente residenziali in attuazione o attuate sulla base di piani urbanistici attuativi approvati	89
Art. 4.1.6 - Zone D1 - Zone per attività produttive in essere	89
Art. 4.1.7 -Sottozone D1 per attività produttive particolari	90
Art. 4.1.8 -Zone D2 - Zone per attività produttive attuate o in attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati.....	91
Art. 4.1.9 - Zone F1 - Zone cimiteriali.....	93
Art. 4.1.10 - Zone F2 - Zone per attrezzature tecnologiche	93
Art. 4.1.11 - Zona F3 – Zona demaniale per futuro parco territoriale.....	93

Capo 4.2 - Ambiti urbani di riqualificazione e/o saturazione e ambiti per nuovi insediamenti urbani.....94

Art. 4.2.1 – Ambiti urbani di riqualificazione e/o saturazione: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	94
Art. 4.2.2 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo.....	94
Art. 4.2.3 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani: interventi ammessi successivamente all’attuazione a seguito del primo POC.....	95

Capo 4.3 – Territorio rurale95

Art. 4.3.1 – Territorio rurale - Definizioni preliminari	95
Art. 4.3.2 - Usi previsti e consentiti	97
Art. 4.3.3 - Articolazione della normativa	98
Art. 4.3.4 - Interventi di NC, RE di infrastrutture tecnologiche (usi f1.1, f1.3).....	99
Art. 4.3.5 – Interventi di NC, RE di infrastrutture per la mobilità veicolare (usi f2.2, b2.6).....	99
Art. 4.3.6 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici.....	99
Art. 4.3.7 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	100
Art. 4.3.8 - Interventi di recupero e di cambio d’uso di edifici vincolati.....	101
Art. 4.3.9 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, RE per usi "d" (funzioni agricole).....	103
Art. 4.3.10 - Interventi di NC in ampliamento per uso a1: abitazioni.....	104
Art. 4.3.11 - Interventi di NC e RE per uso d2.1: fabbricati di servizio	105
Art. 4.3.12 -Interventi di NC e RE per uso d2.2: fabbricati per le attività zootecniche aziendali	105
Art.4.3.13 -Interventi di NC e RE per uso d2.3: fabbricati per le attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali o interaziendali	107
Art. 4.3.14 - Interventi di NC e RE per uso d2.4: serre fisse.	107

Art.4.3.15 -Interventi di NC e RE per uso d4: Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale.....	107
Art.4.3.16 -Interventi di NC e RE per uso c3: Attività zootecniche industriali (esclusi gli allevamenti suini).....	108
Art.4.3.17 -Interventi di NC e RE per uso c3 limitatamente agli allevamenti suini	109
Art.4.3.18 -Zone agricole speciali di salvaguardia infrastrutturale (ES).....	110
Art.4.3.19 -Foresterie per lavoratori agricoli stagionali.....	110
Art.4.3.20 -Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	111
TITOLO v - Norme sul rapporto fra costruzioni e contesto.....	112

CAPO 5.1 – Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni.....112

Art. 5.1.1 – Tipologie edilizie, sagoma e coperture.....	112
Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature.....	114
Art. 5.1.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico.....	115
Art. 5.1.4 - Allineamenti	115
Art. 5.1.5 - Recinzioni.....	116
Art. 5.1.6 - Autorimesse.....	116
Art. 5.1.7 - Piani interrati	116
Art. 5.1.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	116
Art. 5.1.9 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico.....	118
Art. 5.1.10 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.	118
Art. 5.1.11 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità	118
Art. 5.1.12 –Sistemazione degli spazi pertinenziali in territorio rurale	118

CAPO 5.2 - Distanze120

Art. 5.2.1 - Generalità	120
Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini.....	120
Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (Dc e VL)	120
Art. 5.2.4 Distanza fra edifici (De).....	122
Art. 5.2.5 Derghe alle distanze.....	123
titolo vi - Competenze, procedure e adempimenti	124

CAPO 6.1 ATTIVITA' EDILIZIA.....124

Art. 6.1.1 - Commissione per la qualità architettonica e paesaggio.....	124
Art. 6.1.2 –Valutazione preventiva	124
Art. 6.1.3 - Permesso di costruire.....	125
Art. 6.1.4. – Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	125
Art. 6.1.5 –Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione.....	125
Art. 6.1.6 –Esecuzione e conclusione delle opere, Varianti in corso d’opera	125
Art. 6.1.7 - Tolleranze costruttive	125
Art. 6.1.8- Numeri civici	126
Art. 6.1.9–Procedure abilitative speciali.....	126
Art. 6.1.10 – Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’).....	126
Art. 6.1.11 - Costruzioni legittimate a tempo determinato	126

Art. 6.1.12 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.....	127
Art. 6.1.13 - Titoli edilizi in sanatoria.....	127
Art. 6.1.14 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle SCIA.....	128
Art. 6.1.15 – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA).....	129
Art. 6.1.16 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	130
Art. 6.1.17 - Dichiarazione di inabitabilità	130
Art. 6.1.18 - Utilizzazione abusiva	131
Art. 6.1.19 - Opere pubbliche di competenza comunale.....	131
Art. 6.1.20 - Progetti e programmi per settori specifici	131
Art. 6.1.21– Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree	132
Art. 6.1.22 – Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.	132
Art. 6.1.23– Terre e rocce provenienti da scavi.....	133

CAPO 6.2– Piani Urbanistici Attuativi e PIANI DI SVILUPPO AZIENDALE.....134

Art. 6.2.1 –Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	134
Art. 6.2.2 –Documentazione previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA.....	136
Art. 6.2.3 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata, approvazione e validità	137
Art. 6.2.4 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica, approvazione e validità	139
Art. 6.2.5 – Ulteriori disposizioni in materia di PUA	140
Art. 6.2.6 – Permessi di costruire convenzionati	140
Art. 6.2.7 - Piani di Sviluppo Aziendale (PSA).....	141

CAPO 6.3 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE).....144

Art. 6.3.1 – Norme generali.....	144
Art. 6.3.2 – Onere di urbanizzazione (U1, U2).....	144
Art. 6.3.3 - Parametrazione degli oneri di urbanizzazione.....	144
Art. 6.3.4 – Scomposizione dell'onere di urbanizzazione	145
Art. 6.3.5 – Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione	146
Art. 6.3.6 – Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione.....	147
Art. 6.3.7 – Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione	147
Art. 6.3.8 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione	147
Art. 6.3.9 – Contributo sul costo di costruzione (CCOS)	148
Art. 6.3.10 – Contributo sul costo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza (Dis / Sis).....	148
Art. 6.3.11 – Esonero del contributo sul costo di costruzione	149
Art. 6.3.12 – Versamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)	150

Art. 6.3.13 – Garanzie e sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate..... 150

APPENDICE151

Classificazione delle "attività produttive e delle altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente"151

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

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

Parametri Edilizi

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
Sc	= Superficie complessiva
SU	= Superficie utile
Sa	= Superficie accessoria
Sq	= Superficie Coperta
SP	= Superficie Permeabile
SV	= Superficie di vendita
V	= Volume totale (lordo)
Hu	= Altezza utile
Hf	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani
VL.	= Indice di visuale libera

Piani urbanistici attuativi

PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.d.R.	= Piano di Recupero
P.E.E.P.	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	= Piano di Insediamenti Produttivi

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC = Nuova costruzione

Tipi di intervento edilizi di recupero di applicazione generale

MO = Manutenzione ordinaria

MS = Manutenzione straordinaria

RC = Restauro e Risanamento conservativo

RE = Ristrutturazione edilizia

D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi 'di recupero' riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

RS = Restauro scientifico

RT = Ripristino tipologico

RAL = Risanamento delle aree libere

Tipi di intervento non edilizi

Modificazione morfologica del suolo (significativi movimenti di terra)

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio (o mutamento) di destinazione d'uso

Varie

C.Q.A.P. = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

RUE = Regolamento urbanistico-edilizio

PSA = Piano di Sviluppo aziendale

POC = Piano Operativo comunale

PSC = Piano Strutturale Comunale

P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale

U.T. = Ufficio Tecnico comunale

SIGLE DEI TIPI D'USO

USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1.** *Residenza.*
- a2.** *Residenza collettiva*

USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

- b1.** *Attività terziarie specializzate.*
 - b1.1** *Attività terziarie ad elevato concorso pubblico*
 - b1.2** *Attività terziarie a basso concorso pubblico*
- b2.** *Attività commerciali*
 - b2.1.** *Esercizi al dettaglio di vicinato*
 - b2.2.** *Medio-piccole strutture di vendita*
 - b2.3.** *Medio-grandi strutture di vendita*
 - b2.4.** *Grandi strutture di vendita*
 - b2.5.** *Magazzini , depositi, attività commerciali all'ingrosso*
 - b2.6.** *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
 - b2.7.** *Pubblici esercizi*
 - b2.8.** *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*
- b3.** *Attività produttive integrate nel contesto urbano e compatibili*
 - b3.1.** *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
 - b3.2.** *Artigianato dei servizi agli automezzi*
 - b3.3.** *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile*
- b4.** *Attività di servizio*
 - b4.1.** *Studi professionali e piccoli uffici in genere*
 - b4.2.** *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
 - b4.3.** *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
 - b4.4.** *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
 - b4.5.** *Attività sanitarie*
 - b4.6.** *Attività di parcheggio*
- b5.** *Servizi sociali di base*
 - b5.1.** *Attività di interesse comune di tipo civile*
 - b5.2.** *Attività di interesse comune di tipo religioso*
 - b5.3.** *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
 - b5.4.** *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- b6.** *Istruzione superiore e universitaria*

USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- c1.** *Attività manifatturiere industriali o artigianali*
- c2.** *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.*
- c3.** *Attività zootecniche industriali.*
- c4.** *Attività estrattive*
- c5.** *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*

USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE

- d2.** *Coltivazione agricola, orticola, floricola, allevamento aziendale, caccia, silvicoltura, itticoltura*
 - d2.1.** *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, itticola e relativi edifici di servizio e attrezzature*
 - d2.2.** *Attività zootecniche aziendali*
 - d2.3.** *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli,*
 - d2.4.** *Coltivazioni in serre fisse*
- d3.** *Attività agrituristiche*
- d4.** *Esercizio e noleggio di macchine agricole*
- d5.** *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*

USI "e" - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1.** *Attività ricettive alberghiere*
- e2.** *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
- e3.** *Campeggi e villaggi turistici*

USI "f" - FUNZIONI SPECIALI

- f1.** *Infrastrutturazione tecnologica.*
 - f1.1.** *Reti tecnologiche*
 - f1.2.** *Impianti per l'ambiente*
 - f1.3.** *Impianti di trasmissione (via etere)*
- f2.** *Infrastrutturazione per la mobilità*
 - f2.1.** *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
 - f2.2.** *Mobilità veicolare*
 - f2.3.** *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
 - f2.4.** *Parcheeggi pubblici in sede propria*
- f3.** *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili*
- f4.** *Attrezzature cimiteriali*
- f5.** *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
- f6.** *Attrezzature per la Difesa Nazionale*
- f7.** *Opere per la tutela idrogeologica*
- f8.** *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce:
 - i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura, così come definiti dalle 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia' (DAL RER n.279/2010 e s.m. e i);
 - le modalità di intervento come definite dalla L.R. 15/13 e s.m. e i. e relativo ALLEGATO – 'Definizioni interventi edilizi';
 - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
 - le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
 - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);

Ai sensi dell'Art. 11 della L.R. 15/13 e s.m. e i., l'attività edilizia è inoltre subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico- sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento.

Art. 1.1.2 Validità ed efficacia

1. Il RUE è conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Il RUE ha validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, e ferma

restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

Art. 1.1.3 Elaborati costitutivi del RUE

1. Il RUE è composto
 - a) dal presente fascicolo: **RUE** comprendente i seguenti Titoli.
 - Titolo I. Disposizioni generali e definizioni;
 - Titolo II. Norme di tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio;
 - Titolo III. Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale;
 - Titolo IV. Regolamentazione urbanistica degli interventi non disciplinati dal POC;
 - Titolo V. Norme sulla qualità dell'inserimento delle costruzioni nel contesto ambientale;
 - Titolo VI. Competenze, procedure e adempimenti;
 - Appendice;
 - b) dalla Planimetria del RUE relativa ai centri abitati in scala 1: 5000;
 - c) dalla Planimetria del RUE relativa al centro storico in scala 1: 1000.

Art. 1.1.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
3. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati e Piani di Recupero) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
4. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
5. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
6. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, il RUE non interferisce, né ha altri effetti sui

vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 1.1.5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - l'intervento sia previsto nel POC (ed eventuale successivo PUA) oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE;
 - il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
 - l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 3.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nelle aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo le trasformazioni urbanistico-edilizie sono subordinate all'approvazione del PUA e alla firma della relativa convenzione.

Art. 1.1.6 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

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

Art. 1.1.7 - Definizioni preliminari di termini del lessico degli strumenti urbanistici

1. *Campo di applicazione di una norma* è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:
 - da una zona o insieme di zone;
 - da un'area o insieme aree comunque individuate;
 - da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.I campi di applicazione di talune norme di rispetto sono detti comunemente "fasce": ad esempio di rispetto stradale, ferroviari, di pertinenza fluviale, ecc..
2. Per le definizioni di *Ambito* e *Comparto* vigono le definizioni di cui alla DAL RER n. 279/2010 e s.m. e i.

3. *Zona* è una porzione di territorio individuata dal RUE, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio.

Per il territorio urbano e urbanizzabile l'insieme delle zone individuate dal RUE costituisce una *partizione a copertura completa e disgiunta*, nel senso che, *ciascun punto del territorio ricade in una zona ed una sola*.

Le zone sono sempre individuate nella cartografia del RUE con perimetrazioni continue.

4. *Area* è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

5. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un Piano attuativo preventivo con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'Art. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme di zona e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona

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

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

Art. 1.1.9 - Articolazione del territorio in zone

1. Il RUE, in conformità al PSC, suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone:

1) *Territorio urbano consolidato o in via di consolidamento*, suddiviso come segue:

A) Centri Storici

B1) Zone prevalentemente residenziali consolidate

- B2) Zone prevalentemente residenziali di completamento
 - B3) Zone prevalentemente residenziali di completamento con significativa presenza di funzioni non residenziali
 - B4) Zone prevalentemente residenziali attuate o in corso di attuazione sulla base di piani attuativi approvati
 - F1) Zone cimiteriali
 - F2) Zone per attrezzature tecnologiche e servizi tecnici di interesse generale
 - G1) Aree per attrezzature e spazi collettivi.
- Tutte le zone suddette sono disciplinate al Capo 4.1, fatte salve le zone per attrezzature e spazi collettivi che sono disciplinate all'art. 3.1.2.

- 2) **Ambiti urbani di riqualificazione e ambiti per nuovi insediamenti**, suddivisi in:
- Ambiti urbani di riqualificazione: AR-1 e AR-2,
 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani C1, C2 e G2,
- disciplinati al Capo 4.2 limitatamente a quanto attiene agli interventi diretti ammissibili al di fuori della programmazione degli interventi disciplinata dal POC.
- 3) **Ambiti specializzati per attività produttive**, suddivisi in:
- D1) Zone per attività produttive in completamento, disciplinati al Capo 4.1;
 - D2) Zone per attività produttive attuate o in corso di attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati, disciplinati al Capo 4.1;
 - D3) Zone di nuova urbanizzazione per attività produttive; disciplinati al Capo 4.2 limitatamente a quanto attiene agli interventi diretti ammissibili al di fuori della programmazione degli interventi disciplinata dal POC.
- 4) **Territorio rurale**, (Zone E) disciplinato al Capo 4.3.
- 5) **Zone per infrastrutture viarie** esistenti e di progetto, disciplinate al Capo 3.1.

Art. 1.1.10 - Corrispondenza fra le zone del RUE e le zone territoriali omogenee

1. Agli effetti della applicazione di norme di legge relative alle "zone territoriali omogenee" di cui al D.M. 2/4/1969 n. 1444 è definita la seguente tabella di corrispondenza con le zone del RUE elencate al precedente articolo:

Zona del RUE	Zone omogenee D.M. 2/4/1968 n. 1444
A	A
B1,B2,B3,B4,	B
AR-1, AR-2	B
D1,D2	D
C1,C2	C
D3	D

E	E
F1,F2	F
G 1	G
G 2	G

Art. 1.1.11 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici territoriali e/o fondiarie delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC, le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone sugli elaborati cartacei.
2. Qualora un limite di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di zona.
3. Il perimetro dei comparti, di cui al precedente Art. 1.1.7, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Art. 1.1.12 - Riduzione del rischio sismico

1. In materia di riduzione del rischio sismico pubblico si vedano le Norme di cui all'Art. 1.7 del PSC.

CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

Art. 1.2.1 - Generalità

1. Per le definizioni degli oggetti edilizi si vedano le ‘Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia’ della DAL RER n. 279/2010 e s.m. e i..

Art. 1.2.2 – Entrata in vigore delle ‘Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia’ (DAL RER n. 279/2010 e s.m. e i.) - Norma transitoria

1. Eventuali Varianti agli strumenti urbanistici attuativi ed ad atti di Accordo ai sensi dell’Art. 18 L.R. 20/00 e s.m. e i. (e/o i relativi atti, provvedimenti correlati e conseguenti), presentate a partire dal 28/01/2014 sono soggette all’adeguamento alle ‘Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia’ ai sensi della L.R. 15/13 e s. m. e i..
2. Ai sensi della L.R. 15/13 e s. m. e i., ai procedimenti relativi all’attività edilizia in corso alla data di entrata in vigore della DAL RER n. 279/2010 si applicano le definizioni previgenti.

Art. 1.2.3 – Manufatti di arredo degli spazi esterni

1. Costituiscono manufatti pertinenziali o di arredo degli spazi esterni:
 - i pergolati (o pergole) e i gazebi, costituiti da elementi leggeri in legno o metallo, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili, incannicciati e simili); essi non possono essere coperti con perlinati in legno, coperture plastiche/impermeabili oppure tamponati perimetralmente;
 - le casette di legno per il gioco di bambini ovvero il deposito di attrezzi da giardino con altezza utile interna non superiore a m. 1,80, oppure, se dotate di altezza interna superiore; esse sono realizzabili nel numero massimo di una per ogni unità edilizia;
 - le tettoie e i porticati (o portici), strutture talvolta ancorate alla parete di un fabbricato o, nel caso delle tettoie, realizzabili anche su terrazze o balconi esistenti.
2. Fino a che il Comune non si sarà dotato del Regolamento per l’arredo urbano, è ammissibile in ciascuna unità edilizia (anche se composta di più unità immobiliari) la realizzazione di un’unica pergola o gazebo e di un’unica casetta di legno.

CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

Art. 1.3.1 - Generalità

1. Per le definizioni dei parametri edilizi si vedano le 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia' (DAL RER n. 279/2010 e s.m. e i).

Art. 1.3.2- Rapporti minimi fra Sa e Sc

1. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da sei o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio condominiali e di collegamento comuni alle unità immobiliari (non escluse dal computo della Sa) deve essere pari ad almeno l'8% della Sc dell'unità edilizia. La condizione non si applica alle residenze a schiera e gli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.

CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Art. 1.4.1 – Generalità

1. Per le definizioni dei parametri e indici urbanistici si vedano le 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia' (DAL RER n. 279/2010 e s.m. e i.).

Art. 1.4.2 - Carico urbanistico (Cu)

1. Determinano un incremento di carico urbanistico:
 - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;
 - c) un aumento delle unità immobiliari, fatta eccezione i casi di frazionamento senza mutamento della destinazione d'uso e incremento delle dotazioni territoriali.

Art. 1.4.3 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o demolizione e ricostruzione che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici fondiarie, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, si debba tenere conto, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici e indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; fermo

restando per le tipologie edilizie residenziali a schiera/capannoni produttivi a schiera (derivanti da lottizzazioni unitarie), quanto specificato al successivo comma 4.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Nel caso di tipologie edilizie residenziali e produttive a schiera l'utilizzazione totale/ parziale della potenzialità edificatoria avvenuta sulla base di un titolo abilitativo implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o demolizione e ricostruzione che riguardino -in tutto o in parte- le medesime superfici fondiarie, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, si osservi: l'equa ripartizione della potenzialità edificatoria residua complessiva fra tutte le superfici fondiarie presenti, sulla base delle superfici fondiarie presenti all'epoca della lottizzazione e precedenti qualunque frazionamento successivo. L'utilizzo di tali potenzialità edificatorie sarà in ogni caso subordinato alla effettiva possibilità di realizzare interventi in grado di integrarsi coerentemente e armonicamente sotto il profilo compositivo, architettonico e paesaggistico con l'insediamento esistente ed il contesto circostante, migliorando ove possibile la qualità insediativa dell'edificato.

CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1.5.1 – Generalità

1. Per le definizioni degli interventi edilizi si veda la L.R. n. 15/13 e s.m. e i.; per le procedure urbanistiche, i titoli abilitativi necessari all'attuazione degli interventi edilizi e la disciplina del cambio d'uso si vedano la L.R. n. 15/13 e s.m.e i. e la L.R. n. 20/00 e s.m. e i., nonché le leggi statali in materia.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova urbanizzazione e riqualificazione urbana sono individuati e disciplinati dal POC; si possono attuare sulla base:
 - di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ed in seguito alla stipula della relativa convenzione (di cui al successivo Art. 1.7.2);
 - o mediante un permesso di costruire convenzionato.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

Art. 1.5.2 - Modificazione morfologica del suolo e/o significativi movimenti di terra

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano significativi movimenti di terra in una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, livellamenti, sbancamenti, riporti di terreno, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili. Si considerano comunque significativi, movimenti di terra che modifichino le quote preesistenti del suolo per più di m.0,60, in più o in meno.

CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio, di cui al Titolo 4, sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dell'art. 2 della L.R. 8.11.1988 n. 46 e successive modificazioni.

2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE

a1. Residenza.

Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche, artigianali compatibili (ossia che rispettano i requisiti di cui al successivo uso b3.3) o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, purché senza lavoratori dipendenti e purché l'attività interessi non più del 30% della superficie dell'unità immobiliare e non più di 30 mq.; può comprendere inoltre l'attività di affittacamere.

a2. Residenza collettiva

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

b1. Attività terziarie specializzate.

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività congressuali e fieristiche, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

L'uso b1 si configura:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una Sc superiore a 300 mq.;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una Sc superiore a 1000 mq.

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b.1.1. *Attività terziarie ad elevato concorso di pubblico*, quando, ai movimenti dovuti ai lavoratori impiegati, si somma un movimento significativo di utenti (attività di sportello).

b.1.2. *Attività terziarie a basso concorso di pubblico*, quando i movimenti attratti sono costituiti essenzialmente dai lavoratori impiegati, senza un significativo apporto di movimenti di utenti.

b2. *Attività commerciali*

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b2.1. *Esercizi al dettaglio di vicinato*

Attività commerciali svolte in esercizi aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno.

Si distinguono in:

b2.1.a – Esercizi di vicinato del settore alimentare

b2.1.n - Esercizi di vicinato del settore non alimentare.

b2.2. *Medio-piccole strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq

Si distinguono in:

b2.2.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare

b2.2.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

b2.3. *Medio-grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi aventi una SV compresa fra 1500 mq. e 2500 mq.,

Si distinguono in:

b2.3.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

b2.3.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

b2.4. *Grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi con una SV superiore a 2500 mq., oppure in Centri Commerciali con SV complessiva superiore a 2500 mq..

Si distinguono in:

b2.4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare;

b2.4.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono “di livello superiore” le grandi strutture di vendita del settore alimentare con almeno 4500 mq di SV e quelle del settore non alimentare con almeno 10.000 mq di SV.

b2.5. *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite al deposito temporaneo di merci e automezzi e ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta. Alla vendita

all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 6/2007.

b2.6. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32 e successive modificazioni e integrazioni, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, altri servizi all'utenza, nonché pubblici esercizi come meglio specificato nella Delibera del C.R. 355 del 8/05/2000. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

b2.7. *Pubblici esercizi, e rivendite di giornali e di generi di monopolio*

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

Comprende inoltre la rivendita di generi di monopolio e di giornali. Non comprende le attività di spettacolo.

b2.8. *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*

Comprende le attività svolte ai sensi del Titolo X del D.Lgs. 31/03/1998 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

b3. *Attività produttive integrate nel contesto urbano e compatibili*

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b3.1. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.*

b3.2. *Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b3.1)*

Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

b3.3. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile*

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- Sc massima = 200 mq.;
- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/02/1982 e successive modificazioni ed integrazioni;
- assenza di movimentazione di merci pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);

- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc.;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione (odori sgradevoli);
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Sono comunque escluse dal presente uso e ricomprese nei successivi usi c1 o c2 le attività insalubri di prima classe di cui agli elenchi di cui all'Art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27/07/1934 n. 1265 e successive modificazioni e integrazioni.

b4. *Attività di servizio*

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b4.1. *Studi professionali e piccoli uffici in genere*

Comprende le attività terziarie non ricadenti nella categoria b1 e ambulatori non ricadenti in b4.5.

b4.2. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

Comprende musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre, circoli, attività diverse del tempo libero.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza autorizzata inferiore a 80 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

b4.3. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza autorizzata inferiore a 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

b4.4. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4.3.*

b4.5. *Attività sanitarie*

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una Sc superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse. Comprende inoltre le case di riposo o protette che assicurino assistenza sanitaria.

b4.6. Attività di parcheggio

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

b5. Servizi sociali di base

Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base.

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b5.1. Attività di interesse comune di tipo civile

Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

b5.2. Attività di interesse comune di tipo religioso

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

b5.3. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

b5.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative senza fini di lucro. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

b6. Istruzione superiore e universitaria

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nelle sottocategorie c2, c3, c4, c5).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa,

complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

c2. *Attività manifatturiere industriali o artigianali* (salvo quelle ricomprese nella sottocategoria b3.3) *del settore agroalimentare e conserviero*.

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

c3. *Attività zootecniche industriali*. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali non rientranti negli usi d.2.2, sia per l'alimentazione umana che per altri cicli produttivi. Sono altresì compresi gli impianti di allevamento elencati nell'allegato 1 al D.Lgs. 128/2010 con più di:

- a) 40.000 posti pollame
- b) 2.000 posti suini da produzione (oltre 30 kg)
- c) 750 posti scrofe

Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

c4. *Attività estrattive*

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

c5. *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami* (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE E PARA - AGRICOLE

d1. *OMISSIS*

d2. *Coltivazione agricola, orticola, floricola, allevamento aziendale (associato all'attività agricola), caccia, silvicoltura, itticultura*. Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

d2.1. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, itticola e relativi edifici di servizio e attrezzature*, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività

di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

d2.2. *Attività zootecniche aziendali* ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, dal quale devono derivare almeno in parte gli alimenti necessari all'allevamento, e svolte da imprenditori agricoli. Gli allevamenti sono considerati 'aziendali' se dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo, funzionalmente asservito all'attività di allevamento e coltivazione del fondo, per ogni 340 kg di azoto contenuto negli effluenti prodotti dall'allevamento. Ai soli fini della classificazione urbanistica dell'allevamento zootecnico, valgono i seguenti criteri di valutazione:

- il terreno a disposizione dell'allevamento deve essere adibito ad uso agricolo e detenuto a titolo di proprietà, affitto, usufrutto, o altro diritto reale di godimento;

- il rapporto 340 kg di azoto/Ha/anno deve intendersi limitato ai terreni ubicati in zone non vulnerabili, come da cartografia adottata dalla Provincia di Modena;

- da tale scomputo restano esclusi i terreni ubicati in zone di divieto di spandimento;

- il calcolo del quantitativo di azoto è da intendersi riferito all'azoto prodotto dall'animale per tipologia di stabulazione (i parametri di calcolo sono riportati nella specifica normativa di settore).

Le attività zootecniche aziendali si considerano comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili); Si considera rientrante nell'uso d2.2 il trattamento delle deiezioni animali anche con apporti esterni, al fine di un riutilizzo come fertilizzante, a condizione che, qualora non ricadente in un procedimento di autorizzazione previsto dalle specifiche disposizioni normative, venga presentato un programma di utilizzazione agronomica in ambito aziendale nel quale, sulla base delle colture in atto e delle caratteristiche del fertilizzante ottenuto, vengano definiti i quantitativi massimi applicabili secondo le vigenti disposizioni normative

d2.3. *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;

d2.4. *Coltivazioni in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).

d3. *Attività agrituristiche* di cui alla legislazione in materia.

d4. *Esercizio e noleggio di macchine agricole* per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.

d5. *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali.* Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.

USI "e" - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

e1. *Attività ricettive alberghiere,* come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

e2. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;* possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

e3. *Campeggi e villaggi turistici,* come definiti dalla legislazione in materia.

USI "f" - FUNZIONI SPECIALI A SERVIZIO DEL TERRITORIO

f1 - *Infrastrutturazione tecnologica.* Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

Si articola nei seguenti sottotipi:

f1.1 - Reti tecnologiche

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

f1.2 - Impianti per l'ambiente

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

f1.3 - Impianti di trasmissione (via etere)

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

f2. *Infrastrutturazione per la mobilità.*

Si articola nei seguenti sottotipi.

f2.1 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

f2.2 - Mobilità veicolare

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

f2.3 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, aeroporti, interporti, autoporti.

f2.4 - Parcheggi pubblici in sede propria.

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

f3. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi).

f4. Attrezzature cimiteriali

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

f5. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

Sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

f6. Attrezzature per la Difesa Nazionale

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

f7. Opere per la tutela idrogeologica; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

f8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

Art. 1.6.2 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Si considera in essere l'uso residenziale rurale per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturare con titolo abilitativo gratuito ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della Legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d2.1, oppure l'uso d2.2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

CAPO 1.7 – ATTUAZIONE DEL PSC

Art. 1.7.1 - Modalità di attuazione del PSC.

1. Il PSC e il POC si attuano per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi, di cui all'Art. 1.7.2 e al Capo 6.10, e di titoli abilitativi diretti, di cui all'Art. 1.7.3 e ai Capi 6.4 e seguenti.

Art. 1.7.2 – Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), sulla base della progettazione urbanistica generale del POC, definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere. Essi sono disciplinati dagli Artt. 31 e 35 della L.R.n. 20/00 e s.m. e i.
2. La realizzazione delle opere previste dagli strumenti attuativi preventivi approvati è soggetta ai titoli abilitativi nelle forme previste all'Art. 1.7.3.
3. I perimetri dei comparti di attuazione, individuati graficamente nelle planimetrie del POC possono, in sede di approvazione del Piano urbanistico attuativo, essere soggetti a modeste variazioni per farli coincidere con limiti catastali preesistenti, nei limiti di uno scostamento massimo di ml. 3 rispetto a quanto graficamente rilevabile dalla planimetria del POC.

Art. 1.7.3 –Titoli abilitativi diretti

1. Per gli interventi previsti da PUA approvati, o per gli interventi per quali non è prescritta la formazione di un PUA, l'attuazione può avvenire a mezzo di titoli abilitativi diretti: come definiti dalla L.R. n. 15/13 e s.m. e i.
2. In comparti edificatori specifici nei quali gli interventi sono da coordinare opportunamente, o nei quali è prevista, a carico dei soggetti attuatori la contestuale realizzazione e cessione di specifiche opere di urbanizzazione primaria, il POC prevede che sia presentato un permesso di costruire convenzionato esteso all'intero comparto, che disciplina la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione.
3. In particolari casi di interventi nel territorio rurale finalizzati alle esigenze delle aziende agricole, il RUE prescrive la preventiva presentazione e approvazione di un "Piano di sviluppo aziendale" (PSA) accompagnato da convenzione, con i contenuti di cui al successivo art. 6.10.7.

Art. 1.7.4 -Convenzioni speciali

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste nelle zone per attrezzature e spazi collettivi e di infrastrutture di interesse generale, e i relativi criteri di utilizzazione, qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.

Art. 1.7.5 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Le zone di recupero, ovvero le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n° 457, sono quelle già individuate come tali dal Consiglio Comunale con precedenti delibere. Ulteriori zone di recupero potranno essere identificate in seguito con semplice delibera del Consiglio Comunale.
2. I Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata di cui al Titolo IV della L. 5/8/78 n. 457 possono essere applicati solo nelle zone di recupero.

TITOLO II – NORME DI TUTELA E VINCOLI

(Norme riferite alla Tavola n. 2 del PSC)

Le seguenti Norme recepiscono le Tutele e disposti normativi del PTCP 1998-99.

CAPO 2.1 - TUTELE E VINCOLI DERIVANTI DA NORME DI CARATTERE NAZIONALE

Art. 2.1.1 - Fasce di rispetto dei cimiteri

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, nonché dell'art. 28 della l. n.166/2002 e dell'art. 4 della L.R. n. 19/2004.
2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.
3. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nei limiti in cui ciò sia ammissibile ai sensi delle prescrizioni di zona di cui ai successivo Titolo IV, di interventi di recupero, di cambio d'uso, di ampliamento una tantum nella misura massima del 10%, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

Art. 2.1.2 - Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/04 e s.m. e i. (fiumi e fasce perifluviali)

1. Le Tav. n. 2 del PSC individuano gli alvei fluviali e le fasce della larghezza di m. 150 per parte a partire dalle relative sponde o argini, che a norma dell'Art. 142 comma 1 lettera c) del D Lgs. 42/04 e s.m. e i. (Testo Unico), sono sottoposte a vincolo paesaggistico.
2. In tali ambiti, ferme restando le norme di tutela dettate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui ai successivi Artt. 2.2.1, 2.2.2 e 2.2.3 qualunque opera edilizia o di modificazione morfologica del suolo deve essere accompagnata da "autorizzazione paesistica", salvo i casi in cui tale autorizzazione non è richiesta, ai sensi dell'Art.146 del citato D.Lgs. 42/04 e s.m. e i..

Art. 2.1.3 - Fasce di rispetto dei canali di bonifica e irrigui

1. Le Tav. n. 2 del PSC individuano i canali di bonifica e i canali irrigui a cui si applicano le disposizioni di cui al R.D. 8/5/1904 n.368.
2. Per una fascia della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine, è vietata la costruzione di edifici. Per una fascia della larghezza di m. 5,00 misurata come sopra, è vietata: l'aratura del suolo, l'impianto di siepi o di alberature ad alto fusto, la realizzazione di recinzioni, di bacini o fossati privati, nonché di altri manufatti che possano ostacolare il passaggio di mezzi di servizio dell'Ente gestore del canale o l'esecuzione di opere di manutenzione.

CAPO 2.2 - TUTELE E VINCOLI DESUNTI DAL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE O DEFINITI DAL PSC IN APPLICAZIONE DI PIANI SOVRAORDINATI (P.T.P.R. O P.T.C.P.)

Art. 2.2.1 -Invasi e alvei dei corsi d'acqua

1. Gli invasi e alvei dei corsi d'acqua individuati nelle planimetrie del PSC costituiscono il campo di applicazione dell'art. 18 del Piano Territoriale Paesistico Regionale come recepito dall'art. 18 del P.T.C.P.. Essi sono destinati alla funzione idraulica del relativo corpo idrico, a sede delle opere e dei manufatti di regolamentazione idraulica e di infrastrutture di attraversamento, nonché a funzioni naturalistiche e paesaggistiche, loro precipue.
2. Le aree di cui al presente articolo possono essere interessate da impianti tecnologici e infrastrutture tecnologiche e per la mobilità, solamente qualora siano previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, oppure qualora tali infrastrutture o impianti abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.
I progetti di tali opere dovranno verificarne la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative; dovranno inoltre adottare le più idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico.
3. Per le infrastrutture lineari e gli impianti a rete non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale; i ponti e i manufatti di attraversamento devono, ove possibile, prevedere la sottostante percorribilità parallelamente al corso d'acqua, per consentire itinerari pedonali lungo l'alveo e le arginature.

4. Nelle aree di cui al presente articolo, oltre agli interventi di realizzazione delle determinazioni pianificatorie di cui ai precedenti commi, sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente o ufficio preposto alla tutela idraulica:

- a) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- b) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
- c) la realizzazione di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a m. 3,50, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, e la realizzazione di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi;
- d) l'effettuazione di opere idrauliche sulla base di progetti e programmi disposti dalle autorità preposte;
- e) interventi di recupero di manufatti edilizi isolati individuati come beni di interesse storico-artistico o storico testimoniale, nel rispetto della specifica categoria di tutela indicata nella Tav. 2 del PSC.

5. In particolare non sono ammissibili le seguenti attività:

- effettuare discariche o deposito anche provvisorio di qualsiasi materiale solido quale terreno, macerie, rifiuti, veicoli, ecc.;
- effettuare coltivazioni agricole;
- effettuare qualsiasi trasformazione dello stato dei luoghi sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale o edilizio, se non prevista da specifici progetti approvati di sistemazione idraulica o di restauro naturalistico;
- effettuare tagli di alberi o prelievi di vegetazione minore senza autorizzazione da parte degli enti preposti.

6. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 1991, n. 17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi o progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

Art. 2.2.2 - Aree fluviali di espansione inondabili

1. Le aree fluviali di espansione inondabili costituiscono, insieme con le aree di cui al succ. art. 2.2.3, il campo di applicazione dell'Art. 17 del P.T.P.R., come recepito dall'art. 17 del P.T.C.P.. Esse sono comprese entro gli argini del fiume Secchia e sono individuate in conformità al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali di cui alla l. 183/1989, come le golene e/o le aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali, ovvero le aree interessate da progetti di nuova risagomatura e riprofilatura del corso d'acqua.
2. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili previo parere favorevole dell'ente o ufficio preposto alla tutela idraulica:
 - la realizzazione di impianti tecnologici o infrastrutture tecnologiche e per la mobilità con i limiti e le condizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente articolo;
 - la realizzazione di interventi di cui al comma 4 del precedente articolo.
3. Solo all'esterno di una fascia inedificabile di m. 10 dal limite dell'alveo (di cui all'articolo precedente) sono ammessi inoltre:
 - a) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo;
 - b) la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a m. 4,00;
 - c) l'attività di allevamento in forma non intensiva;
 - d) i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
4. Nelle aree di cui al presente articolo, in applicazione delle disposizioni del Piano Stralcio delle fasce fluviali, sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area vicina;
 - b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), gli impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate, il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti;
 - c) interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso gli argini e scavi e abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
5. Per quanto riguarda le attività estrattive si rimanda al P.I.A.E. e al P.A.E..

Art. 2.2.3 - Aree di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua

1. Le aree di tutela di caratteri ambientali dei corsi d'acqua, insieme con le fasce di cui all'articolo precedente, costituiscono il campo di applicazione dell'art. 17 del P.T.P.R. come recepito dall'art. 17 del P.T.C.P.. Oltre alle aree individuate dal P.T.C.P., il PSC individua inoltre, e sottopone alla medesima disciplina, fasce di

tutela della larghezza di m.. 50 ai lati di alcuni altri canali e corsi d'acqua minori meritevoli in relazione ai loro connotati paesaggistici.

2. In dette aree vale quanto previsto al comma 2 dell'art. 2.2.1 relativamente agli alvei, con la precisazione che nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento o di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete, eccettuate quelle completamente interrato, si deve di norma evitare che esse corrano parallelamente ai corsi d'acqua, salvo una verifica di fattibilità tecnica, economica ed ambientale.
3. In queste aree, ferme restando le destinazioni di zona di cui al Titolo IV, è consentito esclusivamente:
 - a) la realizzazione di interventi di cui al comma 4 del precedente articolo 2.2.1;
 - b) la realizzazione di opere ed interventi di cui al comma 3 del precedente art. 2.2.2;
 - c) gli interventi di MO, MS, RC, RE, delle costruzioni esistenti secondo i limiti previsti dalle norme delle rispettive zone e rispettando le eventuali categorie di tutela di cui al seguente Art. 2.2.6; detti interventi edilizi devono comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche tecnologiche, tipologiche ed estetiche degli edifici preesistenti. Gli interventi di nuova costruzione in ampliamento non devono comunque interessare una fascia di m.. 10 dal limite dell'alveo, o, qualora riguardino edifici posti a distanza inferiore, devono essere realizzati dalla parte opposta rispetto all'alveo;
 - d) la realizzazione di nuovi edifici strettamente funzionali all'attività agricola, a potenziamento di centri aziendali preesistenti, secondo gli indici e le destinazioni d'uso previsti per le zone E, con esclusione di nuovi impianti produttivi aziendali destinati alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, di serre fisse e di nuovi allevamenti zootecnici intensivi o industriali, e con l'obbligo di collocare tali fabbricati a distanza, dal limite dell'alveo, non inferiore a quella degli edifici colonici preesistenti all'interno della stessa proprietà fondiaria, e comunque non inferiore a 10 m.;
4. Le opere di cui alle lettere a) e b) del comma 4 dell'Art. 2.2.1 e le strade poderali e interpoderali non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico e naturalistico degli ambiti territoriali interessati.
5. Nelle presenti aree di tutela è in particolare vietato l'abbattimento senza autorizzazione di alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm. 10 misurato ad un metro dal suolo.

Art. 2.2.4 – Tutela dei corpi idrici sotterranei

1. Le aree di tutela dei corpi idrici sotterranei sono individuate dal PSC, sulla base dell'indagine geologica, come le porzioni di territorio ove i corpi idrici sotterranei sono in più diretta comunicazione con le acque superficiali e corrispondono alle aree rappresentate nella "Carta della vulnerabilità dell'acquifero superficiale" aventi vulnerabilità "alta" e "medio-alta".
2. Nelle aree individuate sono vietati:
 - a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
 - b. l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali;
 - c. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di seconda categoria tipo a), di cui alla deliberazione del Comitato Interministeriale 27 luglio 1984, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.
3. La realizzazione di infrastrutture interrato o in trincea (ad es. sottopassi stradali o ferroviari) che possono produrre interferenze sul flusso idrico della falda freatica per uno sviluppo lineare superiore a m. 100, è da sottoporre a Studio di Impatto Ambientale.
4. In tutti gli interventi RC, RE, NC, CD, qualora l'edificazione non sia allacciabile alla rete di pubbliche fognature recapitanti al depuratore, dovranno essere adottati idonei sistemi di trattamento atti a garantire il rispetto dei limiti normativi; sono comunque vietate la subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta.
5. Le superfici di calpestio degli allevamenti su lettiera o stabulazione in esterno e allevamenti suini con pulitura a secco degli stalletti dovranno essere dotati di idonei pozzetti di accumulo del percolato.
6. I serbatoi di accumulo e stoccaggio dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici, siano essi a cielo aperto o realizzati con altre caratteristiche, dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali, fermo restando la conformità ai "Requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale" stabiliti dalla L.R 4/2007 e dal Regolamento Regionale n.1/2011. Esse dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, barriere verdi.

7. In tutti i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, pubblici o privati, si prescrive che la superficie destinata alla sosta di veicoli sia pavimentata in modo tale da renderla impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia) siano raccolte e convogliate in un disoleatore e, poi con le acque nere, condotte ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti (quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli). Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di accesso e di manovra dei parcheggi.

Art. 2.2.5 - Tutela dei dossi e paleodossi

1. Nelle aree interessate da paleodossi o dossi individuati nella tav.2 del PSC, nella realizzazione dei fabbricati ed infrastrutture andranno salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico individuata nel Programma provinciale di previsione e prevenzione di protezione civile, nonché al fine di preservare le morfostrutture come segno testimoniale della formazione ed evoluzione della pianura alluvionale. Per tali motivi in dette aree non potranno essere previsti interventi edilizi o infrastrutturali che comportino rilevanti modificazioni morfologiche in termini di sbancamenti e/o riporti.
2. Qualora fosse necessario, per una dimostrata non altrimenti soddisfacibile necessità, realizzare interventi infrastrutturali che comportassero una rilevante modifica dell'andamento planimetrico o altimetrico della morfostruttura, gli stessi andranno accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione ambientale.
3. Nelle aree interessate da paleodossi o dossi individuati nella tav. 2 non sono ammessi:
 - a) le nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati;
 - b) gli impianti di smaltimento o di stoccaggio per le stesse tipologie di materiali, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzati;
 - c) le attività produttive ricomprese negli elenchi di cui al D.M. 5/04/1994 se e in quanto suscettibili di pregiudicare la qualità e la protezione della risorsa idrica. La previsione di nuove attività di questo tipo o l'ampliamento di quelle esistenti, qualora tale esigenza non risulti altrimenti soddisfacibile tramite localizzazioni alternative, dovrà essere corredata da apposite indagini geognostiche e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica;
 - d) le attività estrattive. Costituiscono eccezione le porzioni di dossi di ambito fluviale recente all'interno delle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua nelle quali il P.I.A.E. può prevedere attività estrattive.

Art. 2.2.6 - Tutela delle alberature non produttive e delle siepi nel territorio agricolo

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie ed ecologiche è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. Le planimetrie del PSC individuano con apposite simbologie le alberature non produttive di maggiore interesse paesaggistico e/o ecologico sottoposte a tutela:
 - gli alberi singoli o in gruppi,
 - i filari di alberi,
 - le siepi, macchie arbustive e fasce di vegetazione ripariale.
3. L'eventuale abbattimento di tali alberature e siepi individuate e di tutte quelle tutelate dal regolamento del verde deve essere adeguatamente motivato ed autorizzato dal Responsabile del Settore. Nell'autorizzazione dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione in tutti i casi in cui ciò è possibile, utilizzando specie autoctone.
Per quanto riguarda le essenze vincolate ai sensi della L.R. n° 2/77 si deve fare riferimento alla normativa specifica per l'esecuzione di ogni intervento
4. È altresì consentito l'abbattimento qualora venisse reso necessario per la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali o comunali; in tali casi, la relativa autorizzazione è rilasciata sulla base di un progetto di risistemazione ambientale che preveda interventi tendenti alla compensazione ambientale.
5. L'abbattimento di alberi e siepi senza autorizzazione comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria
6. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le seguenti alberature non produttive preesistenti e da non danneggiare l'apparato radicale:
 - quelle appartenenti alle specie: *Quercus robur* (farnia), *Acer campestre*, *Ulmus minor*, *Carpinus betulus* aventi circonferenza del tronco superiore a 30 centimetri misurata a m. 1,30 dal colletto;
 - tutte le piante di altre specie arboree aventi una circonferenza superiore ai 60 cm. misurati a m. 1,30 dal colletto ad eccezione delle specie vietate indicate in appendice (tabb. 3 e 4) al Regolamento Comunale del Verde. Nel caso di alberi con più tronchi (alberi policormici) si considererà la circonferenza complessiva derivante dalla somma delle circonferenze dei singoli tronchi.Nel progetto, se soggetto a permesso di costruire e non a SCIA, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni ai sensi del Regolamento comunale del Verde.

Art. 2.2.7 -.Aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale

1. La “Carta delle tutele e vincoli” del PSC (Tav. 2) riporta il campo di applicazione dell’Art. 19 del P.T.P.R. recepito dall’Art. 19 del P.T.C.P..
2. Tali aree possono essere interessate dalla realizzazione o potenziamento di impianti tecnologici o infrastrutture tecnologiche o per la mobilità, solamente qualora siano previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, oppure, in assenza di previsione in tali strumenti, previa verifica della loro compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato attraverso uno studio di impatto ambientale o, ancora, qualora tali infrastrutture o impianti abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.
3. In queste aree gli interventi edilizi sono regolati dalle norme delle zone agricole con le seguenti limitazioni specifiche:
 - non è ammessa la realizzazione di nuovi centri aziendali;
 - interventi per l’uso, residenza rurale, d2.1, d2.2 o d2.4 sono ammessi limitatamente alle unità aziendali che già dispongono di edifici esistenti per tale uso;
 - interventi per l’uso c3: non sono ammessi;
 - interventi per l’uso b2.6 non sono ammessi.

Art. 2.2.8 - Tutela degli elementi della centuriazione

1. In applicazione dell’Art. 21 del P.T.P.R. e art. 21B del P.T.C.P. sono individuati nelle planimetrie del PSC
 - a) le aree di tutela degli elementi della centuriazione;
 - b) gli elementi residui della centuriazione costituiti da strade, strade poderali e interpoderali, canali di scolo e di irrigazione.
2. E’ vietato alterare le caratteristiche essenziali degli elementi di cui al primo comma lettera b); in particolare è vietato sopprimere o modificare il tracciato dei canali di scolo e/o di irrigazione, abbattere i filari e le alberature ornamentali, modificare il tracciato delle strade, ampliare la sede delle strade interpoderali e vicinali, salvo che per eventuali brevi tratti per l’incrocio di veicoli, asfaltare strade interpoderali e vicinali che non siano mai state asfaltate. Sui canali di scolo o di irrigazione sono ammessi esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento.
3. Nelle aree interessate dalla tutela degli elementi residui della centuriazione qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie, deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l’organizzazione territoriale. Fino ad una distanza di m. 100 dagli elementi individuati di cui al primo comma lettera b) tutti gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo, eventualmente consentiti dalle

norme delle zone E, devono essere coerenti con gli allineamenti e l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Art. 2.2.9 - Tutela della viabilità storica

1. In applicazione dell'art. 24 del P.T.P.R. e dell'art. 24A del P.T.C.P., il PSC individua e tutela la viabilità di interesse storico presente nel territorio comunale, ossia la viabilità che corrisponde a tracciati già individuabili nella cartografia storica.
2. Gli interventi sulla viabilità individuata come 'storica' nella tav. 2 e che non sia definita come viabilità primaria o secondaria nella tav. 1 del PSC, dovranno assicurare la conservazione sia del tracciato e dell'ampiezza della sede, sia dei manufatti costitutivi quali ponti; muri di contenimento e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali, sia delle opere laterali quali fossi e tabernacoli votivi.
3. Gli interventi sulla viabilità individuata come 'storica' nella tav. 2 del PSC e che sia definita 'primaria' o 'secondaria' nella tav. 1 possono prevedere rettifiche del tracciato e ampliamenti della sede, ma dovranno comunque nei limiti del possibile, assicurare la conservazione dei manufatti costitutivi e delle opere laterali di cui al comma precedente.
4. Non costituiscono violazione delle presenti norme le opere di sistemazione e rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali, nonché la realizzazione delle opere viarie espressamente previste nelle planimetrie di PSC.

Art. 2.2.10 - Tutela degli insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse storico, testimoniale e ambientale

1. L'insediamento urbano corrispondente al centro storico di Soliera è soggetto a tutela secondo le disposizioni di cui al seguente Articolo 4.1.1 e alle specifiche planimetrie del RUE.
2. Gli edifici di interesse storico-architettonico e quelli di pregio storico-culturale e testimoniale esterni al centro storico sono individuati nella Tav. 2 del PSC e soggetti a specifiche categorie di tutela (A.1 restauro scientifico, A2 restauro e risanamento conservativo, A3.A ristrutturazione edilizia conservativa) corrispondenti a quelle definite per le unità edilizie dei Centri Storici. Gli interventi edilizi su tali edifici dovranno pertanto essere basati sull'analisi storica, tipologica e morfologica e rispettare le medesime norme e rispondere ai medesimi obiettivi definiti all'Art. 4.1.1 per la corrispondente categoria di tutela. Si applicano inoltre i commi 31, 32 e 33 del medesimo articolo.

3. Negli edifici soggetti alle categorie di tutela non sono ammissibili interventi di ampliamento in aderenza anche se eventualmente consentiti dalle norme di zona.
4. Gli usi ammessi per questi edifici sono in generale quelli consentiti nelle rispettive zone nelle quali ricadono, salvo le limitazioni di cui al comma 5.
5. Nella tav. n. 2 del PSC, oltre alla categoria di tutela, è indicata per ogni edificio tutelato la sigla corrispondente alla tipologia edilizia originaria. In relazione alla tipologia originaria, gli interventi devono rispettare le seguenti limitazioni:
 - a) C - (case coloniche senza stalla accorpata): la trasformazione in residenza civile o altri usi è consentita con un numero massimo di unità immobiliari per edificio pari al numero intero che si ottiene dividendo per 500 il volume totale in mc.; il numero massimo di U.I non può comunque essere superiore a quattro.
 - b) S - (edifici con tipologia rurale mista, costituiti da una porzione abitativa affiancata in aderenza ad una porzione destinata a stalla/fienile): l'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucaure originarie, gli eventuali pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.); l'eventuale androne passante ("porta morta") potrà essere chiuso con infissi; tali infissi nella facciata posteriore dell'edificio non dovranno essere a filo facciata ma rientrati almeno dello spessore del muro, mentre nella facciata principale dovranno essere rientrati di almeno m.3,00 dal filo facciata, lasciando un vano aperto a portico; nel volume del fienile le eventuali partizioni verticali o orizzontali che vengano aggiunte devono comunque consentire una leggibilità della struttura portante in legno della copertura. La trasformazione in residenza civile o altri usi può dare luogo per ciascun edificio ad un numero massimo di unità immobiliari stabilito come segue:
 - nella porzione abitativa: 1 alloggio se è costituita da un solo 'modulo' ossia se tale porzione abitativa ha una lunghezza lorda non superiore a m.7 (misurata lungo il lato maggiore dell'edificio a partire dal muro tagliafuoco); 2 alloggi se ha una lunghezza superiore (due moduli);
 - nella porzione stalla-fienile (comprensiva dell'eventuale porta-morta): 2 alloggi se tale porzione (sempre misurata lungo il lato maggiore dell'edificio a partire dal muro tagliafuoco) ha una lunghezza inferiore a 14 m.; 3 alloggi se ha una lunghezza superiore;
 - c) F - (fienili, stalle/fienili, caselle, e simili): è preferibile il recupero per usi diversi da quello abitativo, o quali pertinenze (autorimesse, depositi, ecc.) delle unità immobiliari realizzate o da realizzare nelle medesima corte rurale. Solo nell'ambito di un permesso di costruire convenzionato, che riguardi l'intera corte e qualora ciascuna delle unità immobiliari presenti o previste nella corte sia già dotata di almeno un posto auto pertinenziale in forma di autorimessa chiusa, e purché l'immobile abbia un Volume totale superiore a 500 mc. è ammissibile anche la destinazione abitativa; in tal caso il numero massimo di unità immobiliari realizzabili è pari al numero intero che si ottiene dividendo per 500 il volume totale espresso in mc.; il numero massimo di U.I non può comunque essere

superiore a tre. L'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie. Nelle stalle con fienile è ammessa la chiusura degli spazi destinati a fienile soprastanti la stalla, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria, è ammessa inoltre la chiusura con infissi di eventuali androni (passanti tipo porta-morta con aperture su due facciate contrapposte, oppure non passanti con apertura su un solo lato), mentre non è ammessa la chiusura di porticati al piano terreno, siano essi lungo una facciata o d'angolo. Nei fienili senza stalla e in genere negli edifici costituiti esclusivamente da spazi aperti coperti, è ammessa la chiusura di tali spazi per un massimo del 60% del volume totale.

- d) A - (accessori rurali, proservizi): il recupero per usi diversi da quelli agricoli può avvenire esclusivamente quali pertinenze delle unità immobiliari realizzate negli edifici principali della medesima corte colonica (autorimesse, cantine, depositi), mentre non sono ammesse destinazioni d'uso autonome.
 - e) V - ville, palazzi, case padronali: il recupero non può dare luogo ad un numero di unità immobiliari superiore a quello che risulta dividendo il volume totale espresso in mc per 500; inoltre non sono ammessi usi b2 o b3 anche se consentiti dalle norme di zona;
 - f) K - edifici religiosi: non sono frazionabili in più unità immobiliari; usi ammissibili: a, b1, b4.1, b4.2, b5.
 - g) P, R e X - edifici produttivi e altre tipologie: il recupero non può dare luogo ad un numero di Unità Immobiliari superiore a quello che risulta dividendo per 500 il Volume totale espresso in mc. (arrotondato per difetto).
6. L'individuazione dei beni edilizi di interesse storico-architettonico nella Tav. 2 del PSC, e l'attribuzione della relativa tipologia e categoria di tutela, costituisce contenuto del PSC, ai sensi dell'Art. A-8 della L.R.20/2000. L'individuazione dei beni edilizi di pregio storico-culturale e testimoniale e l'attribuzione della relativa categoria di tutela, ancorché rappresentate per ragioni di opportunità e praticità nella medesima Tav. 2 del PSC, deve intendersi come un contenuto proprio del RUE; nel caso di eventuali varianti si applicano pertanto le procedure di variante al RUE.
7. Per i beni edilizi di pregio storico-culturale e testimoniale, qualora, sulla base della documentazione prodotta dal richiedente e da eventuale sopralluogo, risulti un errore nella Tav. 2 del PSC riguardante l'esatta individuazione dell'edificio tutelato o la sua classificazione tipologica, si procede alla correzione dell'errore con delibera del Consiglio Comunale su parere del Responsabile dello Sportello unico e sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Limitatamente ai soli edifici di tipologia A, C, F, P ed S, qualora risultino crollate oltre la metà delle strutture portanti per cause involontarie, ossia per la vetustà e gli eventi atmosferici, è ammissibile anche l'intervento di demolizione senza ricostruzione.

8. E' fatta salva la possibilità di mantenere un numero di unità immobiliari maggiore di quello indicato al comma 5 ove l'edificio sia già legittimamente frazionato in un numero maggiore di unità immobiliari.
9. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (è ammessa l'inghiaitura), se non per una fascia di larghezza massima 2 metri intorno ai fabbricati e/o ai manufatti edilizi; devono essere salvaguardate le alberature e le siepi preesistenti ai sensi dell'art. 2.2.6.
Qualora il recupero avvenga per usi diversi da quelli agricoli dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni (come definite all'Art. 4.1.1. comma 27), baracche, concimaie e simili. Qualora si tratti di superfici legittimate ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 esse potranno essere ricostruite in forma di fabbricati accessori pertinenziali ai sensi del comma seguente. Dovrà essere curato l'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti e alla dotazione di nuovi impianti negli edifici, in modo da limitarne al massimo la visibilità.
Le corti coloniche potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva con eventuale rete metallica abbinata in aderenza, composta da essenze autoctone di consistenza tale da schermare completamente la rete metallica, di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base. In alternativa è possibile utilizzare soluzioni con strutture lignee semplici ove i vuoti prevalgano sui pieni. Sono ammessi limitati elementi in muratura esclusivamente a sostegno del cancello di ingresso (pedonale e carrabile).
10. I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di RE, D o NC in ampliamento nei limiti delle norme di zona; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati a quelle dei fabbricati tutelati.
11. Sono soggetti a tutela, da attuarsi mediante interventi che utilizzino gli accorgimenti propri del restauro scientifico, tutti i manufatti minori di interesse storico, ancorché non espressamente individuati nelle planimetrie di PSC, quali tabernacoli votivi, maestà, cippi, pozzi, e simili, nonché le coppie di colonne o pilastri posti ai lati delle strade di accesso ai poderi; che possono essere spostate in altra posizione nel caso ciò sia necessario per interventi sulla geometria della sede stradale.

Art. 2.2.11 - Tutela delle corti coloniche integre nella loro configurazione, e delle aree di pertinenza e della visuale dei complessi edilizi isolati di rilevanza architettonica o paesaggistica

1. La “Carta delle tutele e dei vincoli” del PSC individua le corti coloniche che sono rimaste integre nella loro configurazione tipologica, ossia quelle nelle quali nessun edificio originario è stato integralmente demolito o sostituito, né sono stati aggiunti nuovi corpi di fabbrica.
2. Al contorno dei complessi edilizi isolati di maggiore rilevanza per i caratteri architettonici e/o paesaggistici, la Carta delle tutele e vincoli individua inoltre le aree che costituivano storicamente la pertinenza di detti complessi e le aree la cui tutela è necessaria per la salvaguardia dei rapporti visivi fra tali complessi e la viabilità.
3. Le aree di cui ai precedenti commi 1 e 2 non possono essere interessate da nuovi edifici o impianti fuori terra; possono essere sistemate a parco o a giardino o coltivate. Gli eventuali nuovi edifici per l’agricoltura consentiti dalle norme delle zone E possono essere collocati solo all’esterno di tali aree.
Ad una distanza non inferiore a m. 10 dagli edifici tutelati dette aree possono anche essere interessate da attrezzature sportive scoperte private non impermeabilizzate o costruzioni completamente interrato e ricoperte con manto erboso.

Art. 2.2.12 - Aree interessate dalle bonifiche storiche di pianura

1. La “Carta delle tutele e vincoli” del PSC (Tav. 2) riporta il campo di applicazione dell’art. 23, primo comma, lettera c) del P.T.P.R., come recepito dall’Art. 23B del P.T.C.P.: “i terreni agricoli interessati dalle bonifiche storiche di pianura”.
2. In tali aree qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali o provinciali e deve essere complessivamente coerente con la trama dell’organizzazione territoriale realizzata con le bonifiche.
3. Gli interventi di nuova edificazione eventualmente consentiti dalle norme di zona devono essere coerenti, nell’infrastrutturazione e negli allineamenti, con la trama territoriale realizzata con le bonifiche e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l’edificazione preesistente.

Art. 2.2.13 - Aree archeologiche

1. La “Carta delle tutele e vincoli” del PSC riporta l’ambito di applicazione dell’art. 21, secondo comma, lettera b1), del P.T.P.R.: “aree di accertata e rilevante consistenza archeologica”, recepito dall’Art. 21A, secondo comma lettera b1) del P.T.C.P.. tali

aree sono da considerarsi anche soggette al vincolo di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m. e i. ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m).

2. Nelle aree individuate, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza Archeologica:
 - è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto;
 - sono ammessi interventi di MO, MS, RC, RE, D, CD delle costruzioni esistenti;
 - qualunque opere di scavo, di movimento del terreno o di aratura ad una profondità superiore a m. 0,5 deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologica.
3. In queste aree, sulla base di piani o progetti di iniziativa pubblica e di contenuto esecutivo elaborati previa consultazione della competente Soprintendenza, è ammissibile la realizzazione di attrezzature di servizio alle attività di ricerca, studio e osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta finalizzati alla fruizione dei beni archeologici stessi.

Art. 2.2.14 – Strutture di interesse storico-testimoniale

1. Le Tav. 2 del PSC individuano con apposita simbologia strutture di interesse storico-testimoniale appartenenti alle seguenti tipologie: cimiteri, ponti, tabernacoli. Altre strutture storico-testimoniali sono individuate quali edifici e conseguentemente tutelate ai sensi del precedente art 2.2.10.
2. I tabernacoli individuati devono essere conservati e possono essere interessati esclusivamente da interventi di manutenzione e di restauro.
3. Per i ponti individuati si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 2.2.9.
4. Per i cimiteri individuati si attribuisce interesse testimoniale alle porzioni (edifici in elevazione, campi di inumazione, singoli monumenti funebri) realizzati prima del 1945; tali porzioni devono essere conservate e possono essere interessate esclusivamente da interventi di manutenzione e di restauro, oltre che dagli ordinari interventi di rinnovo dell'utilizzazione.

Art. 2.2.15 – Aree ad elevata criticità idraulica

1. Le Tav. 2 del PSC individuano con apposita simbologia le aree ad elevata criticità idraulica rispetto alla piena cinquantennale come individuate nella Tav. n. 6 del PTCP ed indicate con la sigla A1 nell'art. 43 del PTCP.

2. Per tali aree il Comune, in applicazione delle direttive del PTCP, deve procedere ad una verifica del livello di pericolosità e vulnerabilità idraulica in rapporto al sistema insediativo esistente e di progetto. In attesa di tale studio si applicano le seguenti norme transitorie:
- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici abitativi o comunque per destinazioni comportanti presenza continuativa di persone; è ammessa la realizzazione di edifici di servizio alle attività agricole e zootecniche;
 - nel caso di ricostruzione di edifici preesistenti si deve tendere a ridurre la vulnerabilità idraulica dell'edificio escludendo la realizzazione di vani interrati, prevedendo l'innalzamento del piano di imposta dell'edificio rispetto al piano di campagna.

CAPO 2.3 – TUTELA DAI RISCHI DI INCIDENTI RILEVANTI

Art. 2.3.1 – Disciplina della fascia di attenzione

1. Entro la fascia di attenzione di cui all'art. 2.8 comma 9 delle N.T.A del PSC, come perimetrata dal PSC stesso, si definisce la seguente disciplina di dettaglio:
- non potranno essere ammessi interventi di recupero e cambio d'uso del patrimonio edilizio sito in territorio rurale, non più legato all'attività agricola, per funzioni residenziali tali da determinare un indice di utilizzazione fondiaria superiore a 0,5 mc/mq calcolato sulle aree di pertinenza del futuro organismo edilizio;
 - non potranno altresì essere ammessi interventi di cambio d'uso del patrimonio edilizio sito in territorio rurale, non più legato all'attività agricola, per funzioni a.2, b2.7, b4.2, b.4.3, e.1, b.5.2, in quanto potenzialmente determinanti, in relazione all'utenza richiamata, luoghi di affollamento rilevante uguali o superiori alla categoria C di cui alla Tab. 1, allegato al DM 09/05/01, ovvero luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità motoria uguali o superiori alla categoria B della medesima tabella.

TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
 - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa se l'area di intervento è servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
 - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
 - allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
 - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti secondo quanto previsto dal regolamento per la gestione del servizio;
 - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di m. 300;
 - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
 - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3. In tutti i casi in cui il soggetto attuatore non realizzi, o non abbia realizzato direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi, per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
 - nei limiti di cui al Capo 6.11 e alla delibera comunale di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;

- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.
4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
- strada di accesso (anche non asfaltata);
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - rete di distribuzione dell'acqua;
 - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure, se la fognatura non è presente, sistemi alternativi di smaltimento dei reflui idonei a garantire il rispetto dei limiti di legge.

Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
 - a) l'istruzione;
 - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) il culto e le attività culturali e ricreative annesse;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui all'Art. 3.1.1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali di cui all'Art. 1.7.4 e/o concessioni di diritto di superficie. Le zone G1 destinate ad attrezzature religiose e scolastiche possono essere e rimanere di proprietà privata.
4. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi: b5, b4.2, b4.3, f2.4, f8.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: b2.7 (pubblici esercizi) e b2.8 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).

5. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

6. **Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura**

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RC, RE, D nonché CD nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi NC (anche in ampliamento), a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:

a) zone per attrezzature collettive civili (Gac) (lettere b,c,d del precedente comma 2):

- -usi ammessi: b5.1, b4.2, nonché residenze sanitarie assistenziali;
- UF max = 0,6 mq/mq
- NP max = 3
- Sq max = 50% della SF.

b) zone per attrezzature religiose (Gar):

- -usi ammessi: b5.2;
- UF max = 0,6 mq/mq
- NP max = 3
- Sq max = 50% della SF.

c) zone per servizi scolastici (Gas)

- -usi ammessi: b5.3;
- UF max = 0,6 mq/mq
- NP max = 4
- SP min = 50%.

d) zone per verde pubblico (Gv)

- -usi ammessi: b5.4, b2.7, b2.8;
- UF max = 0,05 mq/mq.
- SP min. = 80%

e) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (Gv)

- -usi ammessi: b4.3, b5.4, b2.7;
- UF max = 0,25mq/mq
- SP min. = 60%;

f) zone per parcheggi pubblici (P)

- -usi ammessi: f2.4, f8, b2.8;
- per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrato; non sono ammesse soluzioni in elevazione;
- per gli usi b2.8 e f8 non è ammessa la costruzione di edifici stabili.

Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi, ai fini urbanistici, si suddividono in:

- 1) *parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria (Pp)*;
 - 2) *parcheggi pertinenziali*;
 - 2.1) *di uso riservato (Pr)*;
 - 2.2) *di uso comune (Pc)*;
 - 3) *parcheggi privati non pertinenziali*.
2. I *parcheggi pubblici* sono ricavati in aree o costruzioni , la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
 3. I *parcheggi pubblici* sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
 4. I *parcheggi di urbanizzazione primaria* sono *parcheggi pubblici* che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei *parcheggi di urbanizzazione primaria* sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'Art. 3.1.6.
 5. I *parcheggi di urbanizzazione secondaria* sono *parcheggi pubblici* di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
 6. I *parcheggi di proprietà pubblica*, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di *parcheggi pubblici*, assumendo quelle di *parcheggi pertinenziali*.
 7. I *parcheggi pertinenziali* sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
 8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.1.5 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I *parcheggi pertinenziali* non possono essere compravenduti separatamente dalle unità immobiliari a cui sono legati da vincolo di pertinenza.
 9. I *parcheggi pertinenziali* sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio

pertinenziale e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche. In ogni caso i parcheggi pertinenziali da realizzare in relazione ad interventi edilizi in zone urbane o da urbanizzare non possono essere localizzati in zona agricola.

10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (*Pc*), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (*Pc*) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.
11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (*Pr*), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
12. Si considerano *parcheggi privati non pertinenziali*:
 - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte al successivo Art. 3.1.5;
 - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
 - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b4.6).

Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici *Pp* e in quelli pertinenziali di uso comune *Pc* le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,0.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'Art. 6.9.14 in materia di riduzione

dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi dell'art. 3.2.1, salvo quelli delle zone industriali.
5. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai Titoli seguenti, i parcheggi *Pr* possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Le autorimesse per parcheggi *Pr* possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (*Pr* e *Pc*)

1. In tutti gli interventi edilizi NC (inclusi gli interventi di NC in ampliamento di edifici esistenti), nonché negli interventi CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, e negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (*Pr* e *Pc*) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla *Sc* dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.
3. Negli interventi di NC in ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla *Sc* aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

6. Nel caso di intervento CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
7. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di CU (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
8. Nei parcheggi pubblici Pp e in quelli pertinenziali Pc andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche.
9. Nel caso che nella medesima unità edilizia o in unità contigue siano previste attività per le quali si preveda un funzionamento in orari diversi non sovrapposti e quindi sia possibile un utilizzo plurimo dei parcheggi pertinenziali, è possibile concordare con il Comune una parziale riduzione della quantità complessiva del parcheggi Pc prescritti, sottoscrivendo una convenzione che sancisca gli impegni in materia di orari di apertura delle attività previste.
10. Gli spazi per i parcheggi pertinenziali (Pr+Pc), comprensivi degli spazi di manovra, devono comunque essere in quantità tale da assicurare il rispetto della dotazione minima prescritta dalla L.122/89 (un mq. ogni 10 mc. di costruzione). Inoltre, anche nel caso delle riduzioni di cui al comma precedente, devono comunque essere rispettate le dotazioni minime prescritte per le medie e grandi strutture di vendita ai sensi della Delibera del Consiglio regionale dell'Emilia-Romagna 23/09/1999 n. 1253 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa".

TABELLA DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI (Pr + Pc)

- usi a, residenza rurale: 1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di Sc. Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un Pr realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto del totale dei posti auto devono essere di uso comune (tipo Pc).
- usi b1,b4.5: 1 p.a. ogni 25 mq. di Sc. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc.
- usi b2.1, b3, b5.2, b5.3, b6, f5:
1 p.a. ogni 50 mq. di Sc, di cui almeno la metà di tipo Pc.
- usi b2.7, b4.1, b4.2, b5.1:

- 1 p.a. ogni 40 mq. di Sc, tutti di tipo Pc.
 - usi b2.2, b2.3, b2.4:
 i valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400mq.	30 mq.di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq.di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

- usi b2.5, b2.6, c, d4:
 1 posto auto ogni 65 mq. di Sc e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- usi b4.3, b4.4:
 il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 posto auto ogni 12 mq. di Sc;
 - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF
 Tutti posti auto devono essere di tipo Pc.
- usi e1, e2, d3:
 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di Sc, di cui almeno la metà di tipo Pc.
- usi e3:
 numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Quantità

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC (inclusi gli interventi di nuova costruzione in ampliamento di edifici esistenti), devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime (standard), di cui al presente articolo, di aree attrezzate a parcheggi di urbanizzazione primaria (Pp) e di aree (U), quali aree a verde di urbanizzazione primaria o per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

2. Nella tabella che segue gli standard sono espressi come numero di mq. di aree Pp o U per ogni 100 mq. di Sc interessata dagli interventi di NC (inclusi gli interventi di nuova costruzione in ampliamento di edifici esistenti, con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Sc preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali standard corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art. A-24 comma 3 della L.R. 20/2000, sulla base dei seguenti rapporti di conversione:

- . 1 stanza = 32 mq. di Sc;
- . 1 stanza = 0,75 abitanti teorici, quindi:
- . 100 mq. Sc = 2,34 abitanti teorici.

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a, b2.1, b3, b4):

- nei casi di intervento edilizio diretto:
Pp = 13 mq. (ogni 100 mq. di Sc)
- nei comparti assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo:
Pp = 13 mq.
U = 87 mq.

B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (usi b1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.7, b6, e1, e2):

- in ogni caso:
Pp = 40 mq.
U = 60 mq.

C) Per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c2, c3, b2.5, ivi comprese le eventuali abitazioni collegate alle attività produttive eventualmente ammesse nelle zone D dalle norme di zona):

- nei comparti assoggettati a P.P. o P.I.P.:
Pp = 5% della ST.
U = 10% della ST.

D) Per gli usi: b2.6, b2.8, b5, c4, d, f non è richiesta cessione di aree per standard.

3. Negli interventi CD è richiesta la realizzazione e cessione degli standard nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

a	a, b2.1, b3, b4	b1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.7, b6, e1, e2	c1, c2, c3, c5, b2.5
da			

a, b2.1, b3, b4, res. rurale	NO	SI	NO
b1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.7, b6, e1, e2	NO	NO	NO
c1, c2, c3, c5, b2.5	SI	SI	NO
d2, d3, d4	SI	SI	SI

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree per standard richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

4. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Sc che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi di costruire o presentate Denunce di Inizio attività (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
5. Qualora nel POC siano individuate all'interno dei comparti di attuazione aree destinate a parcheggi, a verde, o a servizi pubblici, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
6. Qualora il POC individui all'interno del comparto aree destinate a parcheggio Pp in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree Pp sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma Pp+U prescritta.
7. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente Art. 3.1.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree per parcheggi Pp si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dalla C.Q.A.P.) i parcheggi Pp devono essere realizzati a pettine ed essere alberati; gli alberi devono essere posti a distanza minima di 10/12 m. circa se trattasi si alberi di 1^a grandezza, 6/8 metri se trattasi al alberi di 2^a grandezza, 4/5 metri se trattasi alberi di 3^a grandezza o a portamento ascendente; ciascun albero deve essere dotato di una superficie minima di terreno non pavimentata permeabile pari ad almeno 2 metri di raggio misurati alla base del tronco per alberi di 1^a e 2^a grandezza, e ad almeno 1 metro di raggio per alberi di 3^a grandezza. In ciascun parcheggio Pp di capienza superiore a 8 posti auto devono essere collocate rastrelliere per biciclette e posti per motocicli in misura adeguata, nonché per veicoli per portatori di handicap nella misura di legge. I posti auto per portatori di handicap devono essere conformi al Codice della Strada ('scarico' laterale a destra e sinistra) ed inoltre assicurare lo 'scarico dal retro dell'autovettura in area protetta, pavimentata ed agibile.
3. I parcheggi Pp possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto dello standard sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento Comunale del Verde, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; comprendono i percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde, agibili anche per portatori di handicap.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le aree aventi una larghezza inferiore a m. 10 poste in fregio alle strade, salvo che queste ultime siano espressamente individuate come aree per standard nelle planimetrie del POC. Inoltre non sono computabili come aree U, ma sono da considerarsi dotazioni ecologiche, aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per standard devono essere individuate nel progetto e all'atto del ritiro del permesso di costruire deve essere firmato un atto d'obbligo per la loro cessione entro dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo; nel caso di interventi assoggettati a SCIA l'atto d'obbligo firmato deve essere allegato alla SCIA stessa. Nel caso di Piani urbanistici attuativi, le aree devono essere

individuare dal Piano attuativo e la loro cessione al Comune è disciplinata nella relativa convenzione.

8. Qualora le tavole del POC non individuino all'interno del comparto di attuazione le aree da cedere come 'aree U' (o ne individuino in quantità insufficiente), tali aree possono essere reperite e cedute anche al di fuori del comparto di attuazione, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani specificamente destinati a zone per servizi pubblici (G2). Tale possibilità non riguarda gli standard di aree Pp che devono essere sempre reperiti all'interno del comparto.
9. In ogni caso le aree da cedere per standard in relazione ad interventi edilizi in zone urbane o da urbanizzare non possono essere localizzati in zona agricola.

Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione

1. Nei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POC, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia può accettare o prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.
2. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione nel solo caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.
3. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dai Comuni dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.
4. Nel territorio rurale gli standard sono richiesti solo nel caso di cambio d'uso per usi non connessi con l'agricoltura e sono di norma monetizzati.
5. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POC stesso norme diverse riferite a casi particolari.

Art. 3.1.9 - Realizzazione di dotazioni territoriali ovvero opere pubbliche da parte di soggetti privati a scomputo e non della quota parte del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione

1. Si rinvia al D. Lgs. 163/2006 e s.m. e i. e alle eventuali altre normative di settore vigenti.

CAPO 3.2 – DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 3.2.1 - Permeabilità dei suoli

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime stabilite per ciascun tipo di zona nel Titolo IV.
2. Salvo che nelle zone industriali, i parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, ogni albero deve essere contenuto entro una superficie minima di terreno erboso non pavimentato pari ad almeno 2 metri di raggio misurati alla base del tronco per alberi di 2^a grandezza, di 1 metro di raggio per alberi di 3^a grandezza; tale superficie deve essere delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

Art. 3.2.2 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia del verde e la formazione del verde pubblico con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde.
2. In tutti gli interventi di NC (inclusi gli interventi di nuova costruzione in ampliamento di edifici esistenti), nonché in quelli di RE che riguardino l'intera unità edilizia, il progetto deve comprendere la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza. La Superficie Permeabile deve rispettare la percentuale minima in rapporto alla Superficie fondiaria prescritta per ciascun tipo di zona nel Titolo IV. Tale Superficie Permeabile dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di alberi d'alto fusto e di essenze arbustive. Nelle Unità Edilizie costituenti condomini residenziali con più di quattro alloggi, almeno la metà della Superficie Permeabile deve essere condominiale e organizzata in modo da offrire spazi di sosta e gioco per i residenti. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RC, RE).

3. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC (inclusi gli interventi di nuova costruzione in ampliamento di edifici esistenti), è prescritta la formazione di quinte alberate lungo tutti i lati a contatto con zone agricole, con zone residenziali o con zone per attrezzature o servizi pubblici.
4. Nel territorio rurale, negli interventi di NC (inclusi gli interventi di nuova costruzione in ampliamento di edifici esistenti), di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte arboree.

Art. 3.2.3 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue, adeguatamente separate tra acque bianche e acque nere, debbono essere convogliate nella fognatura comunale laddove esistente a cura dei proprietari, ai sensi del Regolamento per la gestione dei servizi di allontanamento e depurazione delle acque di scarico. Se recapitanti in acque superficiali o sul suolo dovranno confluire ad altro idoneo impianto in grado di garantire il rispetto dei limiti di legge.
2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico produttivo e/o civile in acque superficiali o sul suolo (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC, nonché negli interventi RE qualora comportino la demolizione e ricostruzione di oltre la metà dell'edificio, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Art. 3.2.4 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.
2. Nei parcheggi, nei piazzali delle auto-officine o dei distributori di carburanti e in ogni altra area pavimentata ove possa verificarsi lo sversamento di liquidi inquinanti deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 millimetri di pioggia); le acque di prima pioggia devono essere convogliate in un disoleatore, poi con le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

3. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione dell'autorità competente.
4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta il titolo abilitativo per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Regione Emilia-Romagna Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio dell'autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

Art. 3.2.5 – Dotazioni ecologiche individuate nelle planimetrie del RUE

1. Le aree individuate nelle planimetrie del RUE come 'dotazioni ecologiche' fanno parte delle zone urbanistiche in cui ricadono e ne condividono la normativa, ma non sono direttamente interessabili da edificazione. Sono di norma da sistemare a verde in relazione alla funzione ecologica che devono svolgere.
2. La fascia individuata come dotazione ecologica in località Grande Rosa in fregio all'ambito da riqualificare, vale come prescrizione di inedificabilità fino a che permanga la contigua attività produttiva (rottamazione veicoli) nell'ambito da riqualificare. Quando si avvenuta la cessazione dell'attività e l'approvazione del piano attuativo per la trasformazione dell'ambito AR la prescrizione decade.

CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 3.3.1 - Requisiti tipologici delle strade

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3. La sezione complessiva delle strade extraurbane di previsione e di quelle esistenti da ampliare sarà definita in sede di progettazione esecutiva, in funzione del rango funzionale delle medesime. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche 1, 2 e 3, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.
2. Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alle schede 1 o 2; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 3. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie.
3. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
4. Le previsioni del PSC e del POC relative alle strade hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale.
5. Riguardo all'impianto di illuminazione delle strade si richiama il rispetto delle norme di cui all'art. 6.9.15 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

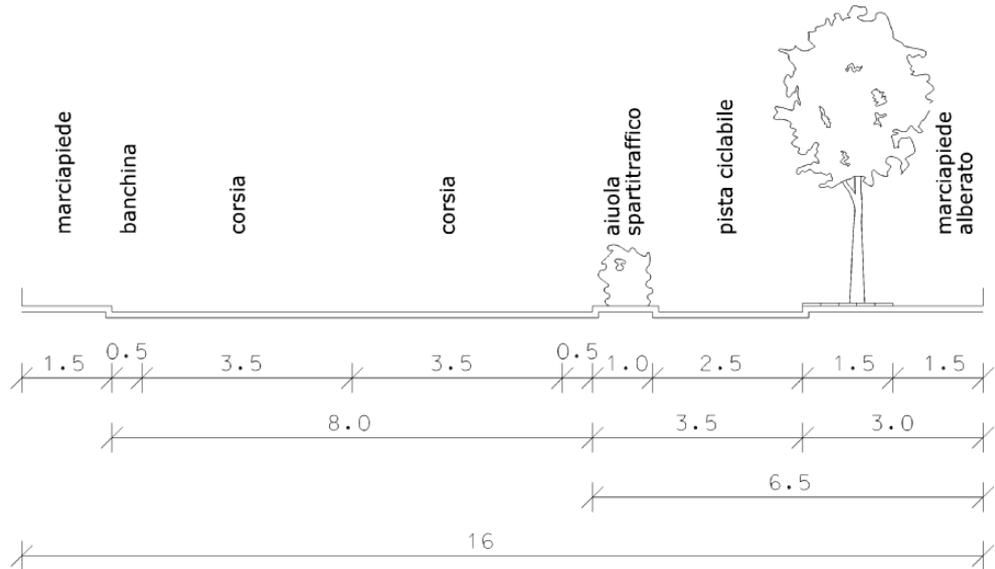
Art. 3.3.2 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria

1. **Usi ammessi:** f1, f2, b2.8, f8.
Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano. Le sistemazioni a verde complementari alla viabilità di previsione devono essere progettate ed attuate congiuntamente alla viabilità stessa.
2. **Tipi di intervento consentiti:** tutti

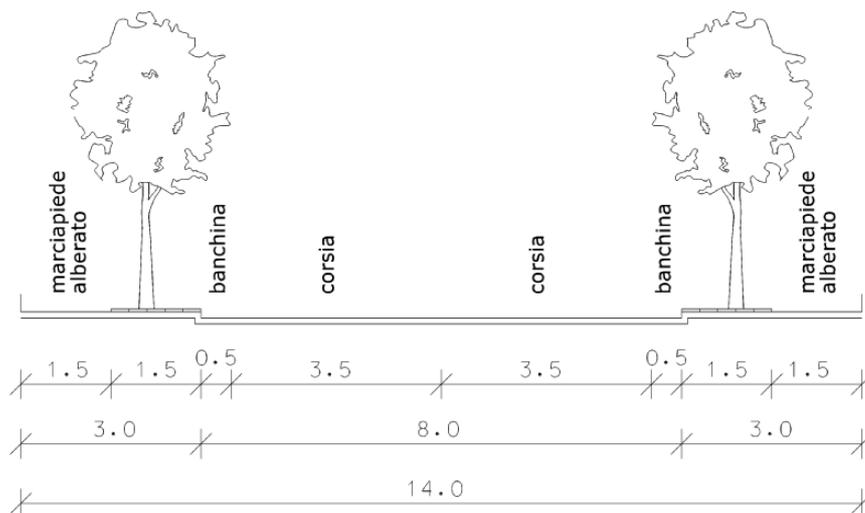
SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

1.1- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con pista ciclabile



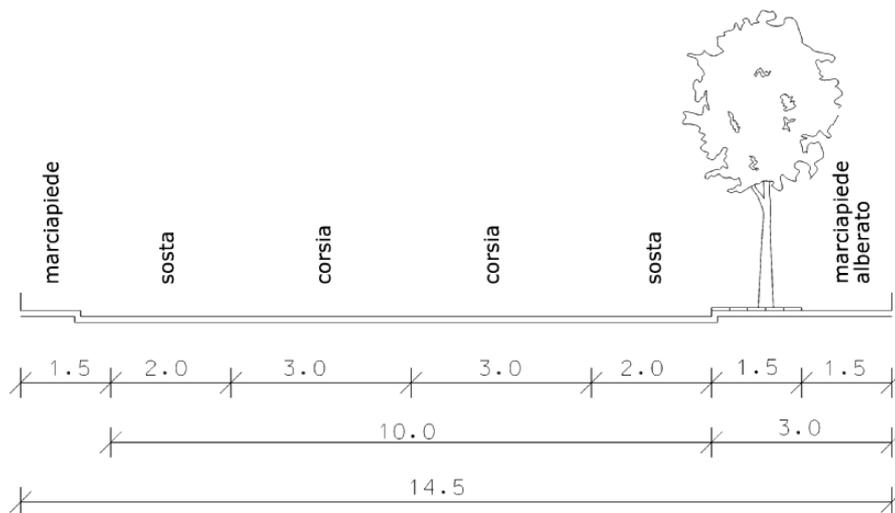
1.2- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con doppia alberatura



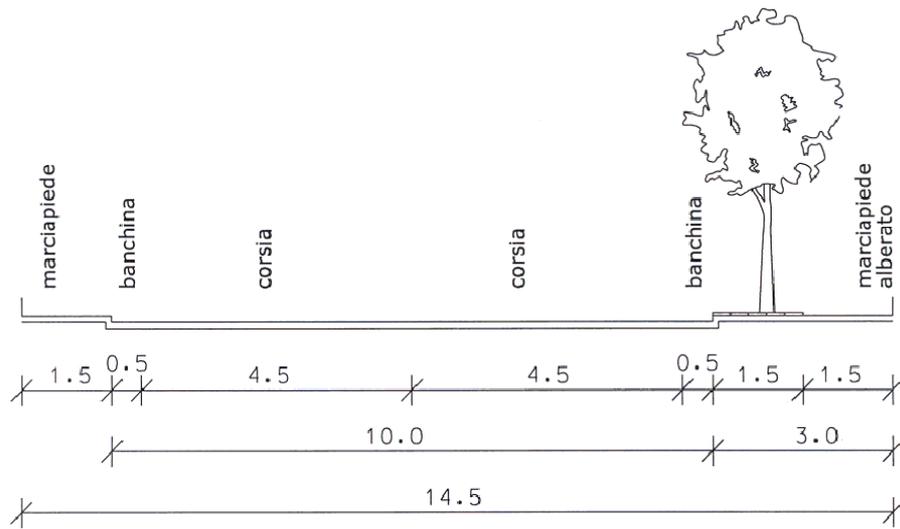
1.3- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali



1.4- Strada urbana locale negli insediamenti industriali con spazio di sosta

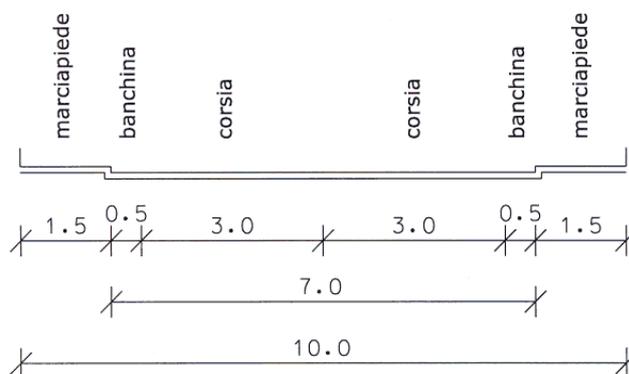


1.5- Strada urbana locale negli insediamenti industriali artigianali

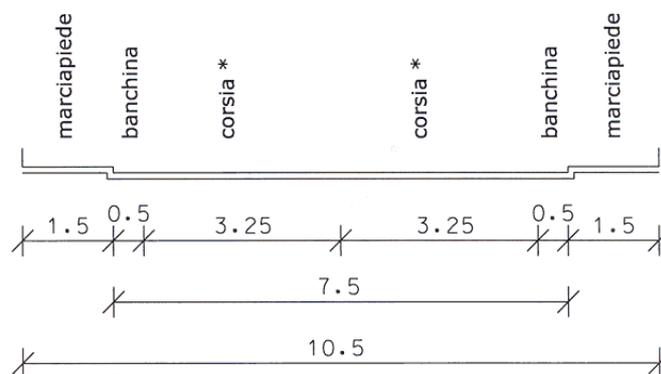


2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

2.1- Strada urbana locale in zona residenziale



2.2- Strada urbana locale negli insediamenti artigianali-industriali



* raggio minimo di raccordo nelle intersezioni e agli accessi carrabili ai lotti : mt. 5.30

Art. 3.3.3 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. **Individuazione.** Nelle planimetrie di PSC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi ciclabili extraurbani da realizzare o mantenere. Nelle planimetrie di POC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e/o ciclabili urbani da realizzare. Tali individuazioni hanno un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.
2. **Requisiti tipologici.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.
5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo comunque una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
8. Le piste ciclabili devono essere separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.
9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Art. 3.3.4 – Strade vicinali e private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%.. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma permeabile (in ghiaia o terra battuta), con esclusione di asfalto o cemento.

Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
 - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
 - della normativa regionale vigente (Delibera C.R. 8/05/2002 n. 355 e successive modificazioni e integrazioni);
 - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98 e al Decreto Min. Interni 29/11/2002;
 - delle norme seguenti.
2. ***Ambiti di localizzazione di nuovi impianti***
Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente in fregio alle seguenti strade:
 - strade statali;
 - strade provinciali, con esclusione della S.P. 12 nel tratto compreso fra il capoluogo e l'intersezione con la S.P. 1;
 - strade comunali limitatamente alla Via Limidi dalla S.P. 12 a Limidi.

L'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m.. 60 dal limite della sede stradale.

3. ***Parametri edilizi***
 - UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
 - Sq max = 20% della SF
 - H max = 4,50 m.
 - distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale: m. 20
 - (nei soli nuovi impianti) SP min = 20% della SF.

4. **Destinazioni d'uso** complementari compatibili

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (b2.1), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi (U 10) e altri servizi all'utenza;
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli e altri servizi all'utenza, a sensi dell'uso b2.6.

5. **Prescrizioni** in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”.

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m.0,8.

6. **Mitigazione degli impatti**

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 millimetri. di pioggia); le acque di prima pioggia devono essere convogliate in un disoleatore, poi con le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

Nel caso di realizzazione di un nuovo impianto in area ricadente nelle zone di tutela dei corpi idrici sotterranei e dei dossi di cui all'Art. 2.2.4, oltre alle disposizioni di cui sopra si prescrive il sistema di raccolta e disoleazione delle acque di prima pioggia sia dimensionato per assicurare contro il rischio di inquinamento del suolo anche nel caso di sversamento accidentale di carburanti nel piazzale. Inoltre i serbatoi interrati e tutte le condutture ove fluisce il carburante, ivi compresi i pozzetti di ispezione, dovranno essere alloggiati all'interno di vani in cemento a tenuta in modo da assicurare contro rischi di inquinamento del suolo in caso di rottura accidentale del serbatoio o della conduttura.

7. **Attuazione**

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione, previo inserimento nel POC. La realizzazione di interventi sugli impianti esistenti può invece avvenire per intervento edilizio diretto.

Art. 3.3.6 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

1. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie di PSC e la loro profondità deve

in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale⁴⁴. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PSC, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.

2. **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono ammessi gli usi f1.1 e f2, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso b2.6 nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 3.3.5.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'Art. 3.1.7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.6;
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.7.

3. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RC, RE, D, nonché interventi di NC limitatamente all'ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC (inclusi ampliamenti di edifici esistenti), in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

Per costruzioni ad uso b2.6, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.5.

⁴⁴ In attesa della classificazione della rete stradale da effettuarsi da parte degli organi rispettivamente competenti ai sensi del Nuovo Codice della Strada, si applica la classificazione provvisoria esposta nella TAV. 1 del PSC

4. ***Distanze dalle strade interne al perimetro del territorio urbanizzato.***

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di NC, di edifici (inclusi gli ampliamenti di edifici esistenti), devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E – se aventi una larghezza complessiva della sede superiore a m.15;

- m. 7,5 per le strade urbane di quartiere - tipo E – se aventi una larghezza complessiva della sede inferiore a m.15;

- m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;

- m. 5 per le altre strade urbane locali;

è ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.

5. Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme di cui al Capo 5.2 relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

6. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 3.4.1 - Elettrodotti e relative norme di tutela

1. Ai fini della tutela della salute dall'inquinamento dovuto ai campi elettromagnetici si applicano le disposizioni del Decreto 29/05/2008 del Ministero dell'Ambiente e della L.R. 30/2000, nonché del D.P.C.M. 08/07/2003.
2. Le Tavole n. 2 del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.
3. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nella medesima Tav. 2 una "fascia di attenzione". In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico dettate dalla citata legge regionale, si devono intendere di larghezza pari a quella definita dall'Ente Gestore dell'impianto, ai sensi del citato D.M. . Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate fasce di attenzione in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.
4. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzate, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
5. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione. Nel caso di edifici pubblici o di uso pubblico gli eventuali interventi di ristrutturazione devono prevedere la riduzione, per almeno il 50%, delle persone esposte o dei tempi di esposizione.
6. Per ogni richiesta di permesso di costruire o SCIA per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui al D.M. citato. delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 5 e 6. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione dell'ampiezza della fascia di rispetto

7. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.
8. Le fasce di attenzione individuate graficamente nella Tav. 2 PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata o qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia.

Art. 3.4.2 - Gasdotti e relative norme di tutela

1. Le tavole n. 2 del PSC indicano il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.
2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

Art. 3.4.3 - Depuratori e relative fasce di rispetto

1. Nelle Tavole n. 2 del PSC è individuata con apposita grafia la fascia di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale fascia, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto esistente o previsto, sono vietati interventi di NC (anche in ampliamento) di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici, con esclusione comunque degli impianti sportivi..
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni della zona in cui ricadono, di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto.
4. Gli impianti di depurazione in territorio rurale devono essere circondati da una cortina di alberi e di essenze arbustive ai fini della mitigazione dell'impatto paesaggistico

Art. 3.4.4 - Impianti di emittenza radio-televisiva

1. Per le domande di autorizzazione transitoria all'installazione e all'impiego sperimentale di nuovi impianti, ai fini della delocalizzazione degli impianti esistenti, per le relative domande di Autorizzazione definitiva nonché nel caso di domanda di installazione di nuovi impianti di trasmissione radio-televisiva si applicano le disposizioni del relativo Piano provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radio e Televisiva (PLERT) approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 72 del 14/04/04 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Le domande vanno presentate allo Sportello unico per le attività produttive. Ai sensi degli artt. 6 e 21 della L.R. 30/2000 e succ. mod. e integr. il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione è disciplinato dal D.P.R. 160/2010. La domanda deve essere corredata dalla documentazione di cui al punto 6.1 della Delibera G.R. 197/2001, così come modificata dalla delibera G.R. 1449/2001 e dalla Del. G.R. n.1138/2008.

Art. 3.4.5 - Impianti di comunicazione per la telefonia mobile

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L. R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla Delibera G.R. n. 197 del 20/2/2001, come modificata dalla Del. G.R. n.1138/2008 .
L'ammissibilità della localizzazione degli impianti nelle varie zone-edifici del territorio è definita dalla Del. G.R. n.1138/2008.
2. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata da un apposito Regolamento Comunale.

CAPO 3.5 – CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE E REALIZZAZIONE DI MANUFATTI TEMPORANEI

Art. 3.5.1 – Disposizioni temporanee per l'installazione di moduli provvisori e la delocalizzazione delle attività produttive

1. In seguito agli eventi sismici verificatisi a far data dal 20 maggio 2012, al fine di favorire il processo di riparazione e/o ricostruzione delle abitazioni private e di immobili ad uso non abitativo, nel rispetto delle disposizioni emanate con il DL. N. 74 del 6 giugno 2012, si dispone quanto segue:
 - i proprietari degli immobili, utilizzati alla data del 20 maggio 2012 di cui dovrà essere fornita specifica documentazione attestante l'utilizzo, dichiarati inagibili possono collocare su aree di proprietà o di cui sia dichiarata la disponibilità, moduli abitativi provvisori.
2. Per la collocazione del modulo abitativo il proprietario dell'immobile dichiarato inagibile deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia apposita comunicazione d'inizio lavori in carta libera. Detta comunicazione, redatta quale autocertificazione, dovrà contenere la seguente documentazione:
 1. le generalità e la firma del soggetto proprietario dell'immobile dichiarato inagibile;
 2. titolo attestante la proprietà o disponibilità dell'area sulla quale dovrà essere collocato il modulo abitativo;
 3. autocertificazione se prima casa;
 4. elenco dei nominativi e dati anagrafici dei componenti del nucleo familiare;
 5. schema progettuale del manufatto temporaneo firmato da un tecnico abilitato;
 6. estratti planimetrici, stralcio degli strumenti urbanistici e planimetria catastali, sui quali riportare l'ubicazione esatta del modulo provvisorio;
 7. dichiarazione sull'entità del danno come certificata sulla scheda di agibilità redatta dalla Protezione Civile (categoria di danno D E) e (categoria di danno C, B e F), nei limiti di superficie e temporali dell'esecuzione dei lavori prescritti;
 8. accordo integrativo tra l'amministrazione e i privati (art. 11 L.241/90) o atto unilaterale d'obbligo.
3. Per l'installazione di moduli provvisori, solamente se in deroga al termine dei novanta giorni previsto dall'articolo 6, comma 2 lettera b), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, e successive modificazioni, dovrà essere inoltre prodotto accordo integrativo o atto unilaterale d'obbligo registrato all'Agenzia delle Entrate, per il rispetto delle prescrizioni dettate dal presente regolamento, per la rimozione del manufatto temporaneo alla scadenza del termine di validità del titolo edilizio dell'abitazione principale e per il ripristino dell'originario precedente stato dei luoghi.
4. Fino all'approvazione della presente variante di RUE, il proprietario dell'immobile dichiarato inagibile deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia apposita

- comunicazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 lettera b) del DPR 380/01 per l'installazione del modulo abitativo provvisorio, prima della scadenza del termine, tale comunicazione dovrà essere corredata di tutti i documenti richiamati al comma 2.
5. La comunicazione d'inizio lavori alla collocazione del modulo abitativo è a carattere temporaneo e dovrà rispettare i seguenti termini:
 - entro 180 giorni dalla presentazione della comunicazione di collocazione del modulo abitativo dovrà essere presentato specifico titolo edilizio autorizzativo per l'esecuzione dei lavori di ripristino dell'immobile inagibile;
 - entro 30 giorni dal rilascio del certificato di agibilità dell'edificio interessato dai lavori di ripristino, il modulo abitativo dovrà essere rimosso.
 6. La sussistenza dell'autorizzazione alla collocazione del modulo abitativo provvisorio per i primi 180 giorni è provata dalla copia della comunicazione; per i giorni successivi e superiori ai 180 giorni la copia della richiesta del titolo edilizio per l'esecuzione dei lavori di ripristino dell'immobile dichiarato inagibile, integrerà la comunicazione di cui sopra.
 7. Le presenti disposizioni sono di carattere straordinario e transitorio ed hanno un periodo di validità del titolo edilizio per il recupero funzionale del fabbricato reso inagibile. Eventuali deroghe ai termini precedentemente riportati, potranno essere concesse solo se strettamente subordinate alla presentazione di titoli edilizi idonei. Al termine di tale periodo, le stesse decadranno automaticamente, salvo diversa, motivata, delibera di Giunta Comunale per eventuali proroghe. L'Amministrazione si riserva altresì di revocarle prima del suddetto termine e/o di provvedere, ove necessario, alla rimozione dei manufatti in caso di inerzia dei proprietari, con addebito agli stessi delle spese sostenute, ove si manifesti inadempimento alle specifiche prescrizioni contenute nell'autorizzazione o dopo l'avvenuto rilascio del certificato di agibilità ed abitabilità dell'abitazione principale.
 8. I moduli realizzati sulla scorta del presente provvedimento possono essere installati solo laddove sia possibile realizzare l'allaccio alla rete acquedottistica, fognaria ed elettrica esistente. E' possibile realizzare lo scarico delle acque reflue con altri dispositivi conformi alla normativa vigente. Qualsiasi manufatto dovrà inoltre essere necessariamente realizzato nel rispetto della normativa antisismica e con la garanzia di tutti i requisiti minimi di sicurezza (certificazione degli impianti tecnologia", relativi allacci alle reti esistenti, ecc.), igienico-sanitari e antincendio. I moduli provvisori possono derogare dai limiti degli indici di utilizzazione fondiaria o territoriale e di superficie permeabile.
 9. Le aziende che hanno subito danni in conseguenza degli eventi calamitosi, potranno ripristinare le sezioni produttive e/o procedere alla delocalizzazione totale o parziale delle attività stesse nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 19 del DL 74/2012 e successivi provvedimenti legislativi.

10. Al fine di favorire la rapida ripresa delle attività economiche sono previste procedure semplificate per la delocalizzazione, sia temporanea che definitiva, delle attività soggette come stabilito dall'ordinanza n. 3 del 22 giugno 2012 del Presidente della Regione Emilia Romagna.
11. Le disposizioni riguardanti il ripristino delle attività produttive e/o la delocalizzazione totale o parziale delle attività stesse valgono anche per le aziende/società/cooperative ecc. operanti nel settore agricolo.
12. Tutte le attività produttive operanti nel settore agricolo e della zootecnia che hanno subito danni, potranno attuare tutti gli interventi edilizi necessari al ripristino dei fabbricati danneggiati, in deroga alle disposizioni vigenti e nel rispetto dei vincoli paesaggistici, delle norme della pianificazione urbanistica comunale, nonché nel rispetto del DL. N. 74/2012.
13. Le aziende che hanno subito danni potranno, temporaneamente, delocalizzare totalmente o parzialmente le proprie attività in strutture esistenti e/o situate in prossimità delle aziende danneggiate, verificata l'agibilità degli stessi, anche se con destinazione d'uso originaria diversa.
14. La delocalizzazione delle attività potrà avvenire anche in strutture/moduli provvisorie/i, la cui collocazione all'interno delle unità aziendali potrà avvenire alle seguenti condizioni:
 - l'immobile (stalla, fienile, allevamento, ecc.) deve essere dichiarato inagibile;
 - L'autorizzazione alla collocazione delle strutture provvisorie è a carattere temporaneo e dovrà rispettare i seguenti termini:
 1. Il proprietario dell'immobile dichiarato inagibile deve presentare allo SUE apposita comunicazione d'inizio lavori in carta libera, con i contenuti di cui al comma 2) del presente articolo;
 2. entro 180 giorni dalla presentazione della comunicazione di collocazione del modulo provvisorio dovrà essere presentato specifico titolo edilizio autorizzativo per l'esecuzione dei lavori di ripristino dell'immobile inagibile;
 3. entro 30 giorni dal rilascio del certificato di agibilità dell'edificio interessato dai lavori di ripristino, le strutture temporanee dovranno essere rimosse.
15. Al fine di consentire il ripristino di specifiche strutture destinate allo svolgimento di attività religiose, sociali, ricreative, o comunque svolte da enti non commerciali e organizzazioni, fondazioni o associazioni con esclusivo fine solidaristico, nelle more che venga completata la fase di predisposizione di tutti gli elaborati tecnici e finanziari necessari al recupero/ripristino degli immobili interessati dagli eventi sismici, è consentita la localizzazione/installazione/realizzazione di moduli temporanei adibiti ad attività religiose, sociali, ricreative e comunque alle attività svolte da associazioni, enti no-profit.
16. Tutti gli interventi edilizi, attività di delocalizzazione ecc. sono esenti dal pagamento di qualsiasi contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché del costo di costruzione.

17. Per quanto non riportato espressamente nel presente articolo si rimanda alle disposizioni dettate dal DL. 74/2012 e successive disposizioni vigenti e/o che saranno emanate per fronteggiare la situazione di crisi e favorire le popolazioni colpite dagli eventi sismici.

TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.1 - ZONE URBANE CONSOLIDATE O IN VIA DI CONSOLIDAMENTO

Art. 4.1.1 - Zona A - Centro storico

1. La zona A riguarda il centro storico di Soliera, delimitato ai sensi dell'Art. 36 della L.R 47/78 e successive modificazioni.
2. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** La disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione in categorie e sottocategorie di tutela delle varie unità edilizie, ed è specificamente indicata nelle planimetrie del PSC-RUE per ciascuna di tali unità edilizie.
3. **Categoria A1 - Restauro scientifico:** (edifici indicati con 1 in cartografia di PSC, nonché di RUE per il centro storico)
comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.
I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS e RS.
4. **Categoria A2 - Restauro e risanamento conservativo:** (edifici indicati con 2 e 3 in cartografia di PSC, e con 2A e 2B in cartografia di RUE per il centro storico)
comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.
I tipi di interventi effettuabili sono:
- MO, MS, RC
Per gli interventi edilizi RC il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.
5. **Categoria A2.C - Recupero e risanamento delle aree libere** (aree e spazi liberi indicati con 2C in cartografia di RUE per il centro storico):
comprende le unità fondiari storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.
I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RAL.

6. **Sottocategoria A3.A - Ristrutturazione edilizia conservativa** (edifici indicati con 4 in cartografia di PSC, e 3A in cartografia di RUE per il centro storico):
comprende le unità edilizie con elementi tipologici e morfologici, compatibili con l'organizzazione morfologica del contesto e meritevoli di essere conservati pur nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio e della sua rifunzionalizzazione.
Gli interventi devono avere le seguenti finalità:
- la conservazione della sagoma e delle caratteristiche delle strutture portanti e del coperto;
 - il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari per gli elementi di particolare interesse morfologico o tipologico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per gli elementi di particolare interesse morfologico o tipologico;
 - le opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
 - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 - il miglioramento dei connotati morfologici in termini di maggiore omogeneizzazione con quelli del contesto.
- I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO, MS, RC;
 - RE (l'intervento RE non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; l'eventuale demolizione e ricostruzione di parti delle strutture portanti verticali, ove necessaria per il consolidamento dell'edificio, potrà essere estesa ad un massimo di un terzo delle strutture portanti verticali stesse).
7. **Categoria A3.B - Ristrutturazione edilizia** (edifici indicati con 3B in cartografia di RUE per il centro storico):
comprende le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-ambientale, ma costituiscono inserimenti recenti nel contesto storico.
Gli interventi devono avere la seguente finalità:
- il miglioramento dei caratteri di compatibilità col contesto storico-ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati, delle finiture e dei colori.
- I tipi di intervento effettuabili sono:
MO, MS, RE, RC.
8. **Categoria A4 - Ristrutturazione urbanistica** (edifici e aree indicati con 4 in cartografia di RUE per il centro storico):
comprende i complessi edilizi incongrui con l'organizzazione morfologica del contesto storico e per i quali è stato approvato un progetto di ristrutturazione urbanistica.
Gli interventi devono avere le seguenti finalità:
- la demolizione e nuova costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto storico e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 3 mc./mq.; in ogni caso l'indice di

utilizzazione non sarà comunque superiore al 50% dell'indice medio della zona sottoposta ad intervento di ristrutturazione urbanistica;

- il rispetto dell'Art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e la cessione gratuita, all'atto di concessione, di uno standard di parcheggio Pp secondo quanto previsto dalle presenti norme in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Sono effettuabili tutti i tipi di intervento edilizio sulla base del progetto approvato, o di eventuali sue varianti comunque nel rispetto delle norme di cui al comma precedente.

9. **Superfetazione.** Per superfetazioni si intendono gli ampliamenti dell'organismo edilizio prive di valore architettonico che abbiano determinato una dequalificazione dell'organismo edilizio in termini igienici (illuminazione e ventilazione dei locali) o in termini di lettura dei caratteri tipologici originari. Ad esempio: servizi igienici esterni, realizzazione di vani accessori nelle aree libere del lotto (baracche, tettoie, capannoni) o attraverso la copertura di aree cortilive, e simili.

Non sono considerate superfetazioni gli interventi posteriori alla costruzione originale dell'edificio che abbiano dato luogo ad una sua organica ed unitaria trasformazione o ampliamento.

10. **Usi ammissibili.** a, b1, b2.1, b2.2, b2.7, b2.8, b3.1, b4.1, b4.2, b5, f2, f5, f8.

Per tutti gli edifici soggetti a categoria di tutela A1 o A2 l'ammissibilità del singolo uso deve essere verificata in relazione all'attitudine dell'edificio, o delle parti di edificio interessate, ad ospitarlo, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e distributive; eventuali utilizzazioni, pur considerate ammissibili in generale, che a giudizio della C.Q.A.P., comportassero modifiche rilevanti dell'organizzazione spaziale e distributiva originale, sono da considerare incompatibili. In questi edifici non è comunque ammesso l'uso b2.2.

Nelle unità edilizie di categorie A1 e A2 le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali di cui all'Art. 3.1.5 non sono richieste per gli interventi di Cambio d'Uso (CD) anche se comportanti aumento di carico urbanistico.

11. **Modalità di attuazione degli interventi.** Gli interventi si attuano di norma mediante titolo abilitativo diretto; si attuano mediante Piano urbanistico attuativo nei casi specificamente previsti dal POC.

Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere estesi a riguardare interamente le unità edilizie comprensive delle aree scoperte di pertinenza, come individuate nella Planimetria del RUE relativa al centro storico.

Gli interventi MS possono riguardare intere unità edilizie, o anche singole unità immobiliari, comprensive delle relative pertinenze; negli interventi MS che comprendono anche opere esterne devono comunque essere sempre presentati elaborati di rilievo riguardanti l'intera unità minima di intervento e relative pertinenze

12. **Pavimentazioni esterne ed elementi di arredo.** Gli interventi sulle aree per la viabilità e parcheggi dovranno tendere alla conservazione e al ripristino di pavimentazioni in materiali tradizionali, quali ciotoli, pietra naturale o laterizio, nonché degli elementi complementari e di arredo, quali paracarri, tombini, soglie,

lampioni. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate a orti o giardini salvo nel quadro di interventi pubblici per la creazione di spazi pedonali.

Non è consentito ricoprire con manto bituminoso pavimentazioni preesistenti, in ciotoli, pietra, laterizio, terra battuta.

La forma e dimensione dei materiali per le pavimentazioni nonché la loro messa in opera dovranno rapportarsi alle forme e ai metodi di derivazione storica.

13. **Prescrizioni sui materiali e i componenti.**

Nelle facciate degli edifici non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e tipici della zona.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonaci plastici di qualsiasi genere;
- infissi in alluminio o in plastica;
- chiusure esterne avvolgibili (esse sono consentite, grigliate, solo se preesistenti, nel caso di negozi o comunque vani al piano terreno nelle unità edilizie di categoria A2, A2C e A3.A);
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra cornici o elementi di decoro, ecc.;
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio.

I paramenti murari di mattoni a vista dovranno essere stuccati a raso del filo esterno degli elementi di laterizio.

Le strutture di elevazioni in muratura di pietrame o in muratura mista di pietrame e laterizio con ricorsi di mattoni dovranno essere intonacate, fatta eccezione per quelle murature in pietra originariamente costruite per essere a faccia vista. Gli intonaci, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente. Per i negozi e per le aperture atipiche sono consentiti infissi in metallo verniciato, non riflettente.

La sostituzione di solai in legno con solai di altri materiali è ammessa nelle unità edilizie di categoria A3.A-A3.B; nelle unità edilizie di categoria A2 è ammessa esclusivamente in caso di dimostrata necessità di consolidamento strutturale non risolvibile in modo soddisfacente con strutture in legno e comunque previo parere favorevole della C.Q.A.P..

14. **Prescrizioni sulle coperture.** La morfologia delle coperture dovrà rimanere invariata o essere ripristinata nelle sue forme originali nel caso abbia subito modifiche incongrue; lo stesso vale per gli sporti di gronda (misura della sporgenza, materiali e forma degli elementi strutturali e decorativi).

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica adiacente all'intervento edilizio.

E' ammessa l'apertura di lucernai a raso della falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei sottotetti

abitabili e 1/50 dei sottotetti non abitabili e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,20.

Non è ammessa la realizzazione di abbaini sporgenti dalle falde dei tetti, nè di terrazzini incassati nelle falde stesse.

I manti di copertura devono essere in coppi di laterizio.

15. **Prescrizione sulle aperture a piano terreno.** Sono ammesse nuove aperture di vetrine e accessi di negozi o autorimesse solo nelle unità edilizie in cui tali interventi si configurano come riordino o riposizionamento di aperture e accessi esistenti incongrui, funzionale al recupero di una più armonica partitura della facciata, o come ripristino di aperture e accessi preesistenti ancora riconoscibili nelle attuali partiture delle facciate, o desumibili da specifiche fonti iconografiche (antichi disegni, fotografie, ecc.). E' esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate. Nelle unità assoggettate a categoria di tutela A1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti. Non sono soggette alle limitazioni di cui al presente comma le unità edilizie assoggettate a categoria di tutela A3.A-A3.B, fermo restando che le aperture dovranno in ogni caso inserirsi armonicamente nella partitura della facciata.

15. **Prescrizioni sulle insegne.** Nel centro storico è vietata la collocazione di insegne a pannello su palina, fatta eccezione per la segnaletica stradale, per la segnalazione di elementi di interesse monumentale e turistico e quella relativa a servizi di pubblica utilità.
Non sono ammesse insegne a bandiera, fatta eccezione per orologi, e per quelle regolamentari riferentesi a farmacie, rivendite di tabacchi, telefoni pubblici e pronto soccorso.
Le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata. Sono ammesse insegne o targhe appesa all'esterno del vano di accesso, anche illuminate ma non luminose, e su parere favorevole della C.Q.A.P.. Tutte le insegne e ferramenta applicate casualmente agli edifici nel corso del tempo e prive attualmente di specifica utilità o di valore storico dovranno essere rimosse.

16. **Prescrizioni sugli impianti .** E' vietata la collocazione di antenne paraboliche o di unità di condizionamento d'aria nelle facciate degli edifici prospicienti su strade o spazi pubblici; tali componenti di impianti sono ammesse sulle coperture o su facciate interne. Le antenne, tradizionali o paraboliche, devono essere comunque nel numero massimo di due per ogni unità edilizia. Le antenne paraboliche sulle coperture devono essere di colore scuro o rosso mattone.

17. **Misure volte alla riqualificazione e rivitalizzazione del Centro storico-** Ai fini della riqualificazione e rivitalizzazione del centro storico, è ammissibile l'installazione di manufatti leggeri, chioschi, edicole e simili anche su suolo privato, da utilizzare per attività commerciali e di pubblico esercizio esistenti e che non sono diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee. L'intervento è ammesso previa presentazione di permesso di costruire in deroga, ai sensi della L.R. 20/2000 e s. m. e i. e L.R. 15/13 e s.m. e i.

Art. 4.1.2 - Zone B1 - Zone urbane prevalentemente residenziali consolidate

1. Comprendono aree edificate, ad assetto consolidato, sia sotto il profilo morfologico e tipologico, sia in termini di carico urbanistico rispetto al sistema infrastrutturale e dei servizi.

2. **Usi ammissibili:**

Nelle zone B1 non individuate con asterisco: a, b1.2, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.5, b4.6, b5.1, b5.2, b5.3 (limitatamente ai servizi 'pre-scolastici), e1, f5. Ulteriori usi consentiti solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere: b2.5, b3.2, b3.3, b4.3.

Nelle zone B1 individuate con un apposito asterisco in quanto ricadenti, ai sensi del PSC, all'interno degli ambiti specializzati per attività produttive: a, b1, b2.1, b2.5, b2.7, b3., b4.1, b4.2, b4.3, b4.6, b5.1, b5.2, e1, f5. Ulteriori usi consentiti solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere: b4.5.,b5.3.

3. **Tipi di intervento consentiti:**

a) MO, MS, RC, RE, D, CD;

Nelle unità edilizie nelle quali l'edificio principale non sia tutelato ai sensi dell'art. 2.2.10 è ammissibile il recupero integrale del volume totale (lordo) ed inoltre un incremento un tantum del Volume totale esistente per un massimo del 20%, da realizzarsi in forma di ampliamento dell'edificio principale.

Nelle zone B1 individuate con un apposito asterisco in quanto ricadenti, ai sensi del PSC, all'interno degli ambiti specializzati per attività produttive; tale recupero è subordinato ad una verifica preventiva del rispetto delle soglie di legge in materia di intensità dei campi elettromagnetici e del rispetto delle soglie di clima acustico prescritte per le aree in classe III (aree di tipo misto).

Nelle zone B1 individuate con un apposito asterisco, per ciascun edificio, anche in deroga al comma 5 dell'art. 2.2.10 qualora esso sia tutelato, è ammissibile ricavare un numero massimo di unità immobiliari, pari al numero intero che si ottiene dividendo per 500 il volume totale.

4. **Modalità di intervento:** di norma intervento edilizio diretto.

Art. 4.1.3 - Zona B2 - Zone prevalentemente residenziali di completamento

1. Comprende le aree edificate o in corso di edificazione in completamento.

2. **Usi ammissibili:** a, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b5.1, b5.2, b5.3 (limitatamente ai servizi 'pre-scolastici), e1. Ulteriori usi consentiti solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere: b1.2, b2.2n, b3.3, b4.3.

3. **Tipi di intervento consentiti:**

a) MO, MS, RC, RE, D, CD;

b) NC con:

- UF max = 0,60 mq./mq.
- NP max = 4, oppure = NP preesistente, se superiore a 4.
- SP min = 20%.

Nelle unità edilizie prospicienti le Vie Matteotti, Farini, delle Rimembranze e Roma (per quest'ultima solo sul lato ovest) non sono ammessi interventi che comportino la creazione di unità edilizie maggiori di quelle preesistenti attraverso l'accorpamento di più lotti.

4. **Modalità di attuazione:**

- di norma intervento edilizio diretto.

Qualora la SF dell'intervento sia superiore a mq. 3000 è prescritta la formazione di un permesso di costruire convenzionato ai sensi del comma 2 dell'Art. 1.7.3.

Art. 4.1.4 - Zone B3 - Zone prevalentemente residenziali di completamento con significativa presenza di funzioni non residenziali

1. Comprende aree edificate in completamento in cui vi siano o vi possano essere significative presenze di funzioni non residenziali.

2. **Usi ammissibili:** a, b1, b2.2n, b2.1, b2.7, b3, b4 (escluso b4.4), b5.1, b5.2, e1, f5.

È ammesso inoltre l'uso b2.2a nelle sole zone B3 poste a Limidi e in quelle ricadenti nell'area urbana centrale del capoluogo, con esclusione quindi delle restanti zone B3 poste ad Appalto, lungo la Via 1° Maggio di fronte alle zone produttive del capoluogo, e quelle poste nei centri abitati minori (Grande Rosa, Secchia e Sozzigalli).

E' ammesso inoltre l'uso b2.6 (distributori di carburante) limitatamente agli impianti preesistenti

3. **Tipi di intervento consentiti:** come nella sottozona B2.

Per l'uso b2.6 sono ammessi esclusivamente interventi MO, MS, RE, D e CD, senza ampliamenti.

4. **Modalità di intervento:** di norma intervento edilizio diretto.

Qualora la SF dell'intervento sia superiore a 3000 mq. è prescritto un permesso di costruire convenzionato ai sensi del comma 2 dell'Art. 1.7.3.

Art. 4.1.5 - Zone B4 - Zone prevalentemente residenziali in attuazione o attuate sulla base di piani urbanistici attuativi approvati

1. **Usi ammissibili:** a, b1.2, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.5, b5.1, b5.2, b5.3 (limitatamente ai servizi 'pre-scolastici), e1, salvo norme più restrittive contenute nei piani attuativi vigenti fino alla data di scadenza della relativa convenzione.

2. **Tipi di intervento consentiti:**

- a) fino alla scadenza della convenzione, tutti, con i limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e con le prescrizioni contenute nel Piano attuativo vigente; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva;
- b) dopo la scadenza della convenzione sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto dei medesimi indici previsti dal Piano Attuativo, ma applicando i parametri dimensionali e le modalità di misura previsti dal presente RUE.

3. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

Art. 4.1.6 - Zone D1 - Zone per attività produttive in essere

1. **Usi ammissibili:**

- a1 per una Sc max di mq. 120 per ciascuna unità edilizia; l'uso a1 è ammissibile solo se associato e pertinenziale ad altro uso ammesso avente una Sc min = 300 mq.
- b2.5, b3.2, c1, c2, f5, nonché c5 limitatamente al recupero di pallets e altri imballaggi industriali non classificabili come rifiuti pericolosi ai sensi delle vigenti disposizioni normative;
- ulteriori usi ammessi limitatamente alle unità immobiliari ove tali usi siano già in essere con autorizzazioni precedenti all'entrata in vigore delle presenti norme: b1, b2.1, b2.2n, b2.3n, b2.7, b4 (escluso b4.5);
- ulteriori usi ammessi previa approvazione di un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 1.7.3, che disciplina l'applicazione delle norme sugli standard di cui all'art. 3.1.6 : b2.2n, b2.3n, b2.7, b1, b4 (escluso b4.5);
- è ammesso inoltre l'uso b2.1:
 - a) limitatamente alle merceologie non alimentari, qualora l'attività di vendita si configuri come complementare ad un'attività produttiva artigianale o industriale (a questo fine la parte commerciale non deve configurarsi come unità immobiliare catastale autonoma rispetto alla parte produttiva);
 - b) per una SV massima di mq. 30, qualora l'attività di vendita al minuto si configuri come complementare ad un'attività di vendita all'ingrosso.

2. **Tipi di intervento ammessi:**

- a) MO, MS, RC, RE, D, CD,

- b) NC nel rispetto di:
- UF max = 0,7 mq/mq
 - Sq max = 60%
 - S.P. minima = 10%
 - NP max = 3.

3. Modalità di intervento:

– di norma intervento edilizio diretto salvo i casi sopra precisati, e salvo specifica indicazione grafica nelle tavole di zonizzazione del RUE.

4. Anche in deroga agli indici di cui al comma 2, qualora esistano nel lotto, da data antecedente alla prima entrata in vigore del RUE (2003), chiostrine della dimensione non superiore a 50 mq completamente chiuse su ogni lato da edifici, è ammesso l'ampliamento dell'edificio fino alla completa chiusura della chiostrina, fermo restando il rispetto dei requisiti edilizi cogenti di cui alla Parte II del RUE.

Art. 4.1.7 - Sottozone D1 per attività produttive particolari

1. Sottozone D1.1. per attività ricettive e ristorative:

Valgono le stesse norme delle zone D1 salvo che:

- *Usi ammissibili:*
 - a1, per una Sc max di mq. 120;
 - b2.7, e1.
- *Tipi di intervento consentiti:* tutti, nel rispetto di:
 - Uf max= 0,5 mq/mq
 - Sq max = 50%;
 - SP min = 20%.

2. (omissis)

3. Sottozone D1.3. per attività di stoccaggio rifiuti

- *Usi ammissibili:* c5, limitatamente all'attività di stoccaggio di rifiuti, senza lavorazioni produttive, escludendo anche tutte le operazioni di trattamento dei rifiuti, e fermo restando il rispetto delle norme regolamentari applicabili, del "Piano Infraregionale per lo smaltimento dei rifiuti urbani e speciali" della Provincia di Modena e delle norme di protezione, sicurezza, ecc., ivi dettate.
- *Tipi di intervento consentiti:* tutti, nel rispetto di:
 - Uf max= 0,5 mq/mq.
 - SP min = 20%.
- *Modalità di intervento:* intervento edilizio diretto.
- *Mitigazione dell'impatto visivo:*

Lungo tutto il confine della zona con la zona agricola, una fascia della larghezza media di almeno m. 5,00 deve essere destinata alla formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

4. **Sottozona D1.4. per deposito di materiali a cielo aperto**

- *Usi ammissibili:* b 2.5, c1
- *Tipi di intervento consentiti:* tutti, nel rispetto di:
 - Uf max= 0,00 mq/mq.(non è ammessa la costruzione di edifici);
 - SP min = 10%.
- *Modalità di intervento:* intervento edilizio diretto.
- Si prescrive l'impianto di una cortina vegetale arborea-arbustiva lungo i lati confinanti con viabilità pubblica e parcheggi per mitigare l'impatto visivo.

5. **Sottozona D1.5. complesso commerciale**

Per la zona indicata in cartografia con la sigla D.1.5. gli indici, i parametri e le disposizioni specifiche di cui all'art. 4.1.6 sono integrate come segue: eventuali interventi edilizi con aumento della superficie di vendita potranno essere assentiti dall'A.C. in seguito ad una valutazione degli inviluppi delle aree di danno relative agli insediamenti R.I.R. contenuti nell'ERIR-O.

6. **Sottozona D1.6. ex-SICEM**

Gli interventi in questa sottozona sono disciplinati dal POC.

7. **Sottozona D1.7. per stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR)**

- *Usi ammissibili:* c1; a1 per una Sc max di mq. 120 per ciascuna unità edilizia
- *Tipi di intervento consentiti:*
 - a) MO, MS, RC, RE, D, CD,
 - b) NC nel rispetto di:
 - UF max = 0,7 mq/mq
 - Sq max = 60%
 - S.P. minima = 10%
 - NP max = 3.

Gli interventi in questa sottozona sono disciplinati inoltre dalle disposizioni del POC.

Art. 4.1.8 - Zone D2 - Zone per attività produttive attuate o in attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati

1. Si distinguono nelle seguenti sottozone:

- D2.1 per attività produttive prevalentemente secondarie;
- D2.2 per attività produttive terziarie.

2. **Usi ammissibili**

- nelle zone D2.1: b2.2n, b2.3n, b2.5, b2.6, b3.2, c1, c2, f1, f2.2, f2.4, f5, nonché c5 limitatamente al recupero di pallets e altri imballaggi industriali non classificabili come rifiuti pericolosi ai sensi delle vigenti disposizioni normative; è ammesso inoltre l'uso b2.1:

- a) nelle unità edilizie ove tale uso sia già in essere con titolo abilitativo precedente all'entrata in vigore delle presenti norme;
 - b) qualora l'attività di vendita, limitata alle merceologie non alimentari, si configuri come complementare ad un'attività produttiva artigianale o industriale (a questo fine la parte commerciale non deve configurarsi come unità immobiliare catastale autonoma rispetto alla parte produttiva);
 - c) per una SV massima di mq. 30, qualora l'attività di vendita al minuto si configuri come complementare ad un'attività di vendita all'ingrosso.
- nelle zone D2.2: b1, b2.2n, b2.3n, b2.5, b2.6, b2.7, b3.1, b3.2, b4.1, b4.3, b4.4, e1, f1.1, f2.2, f2.4, f5;
 - nelle zone D2.2 sono ammessi inoltre gli usi b2.1, b2.2a, b2.3a e c1 nelle unità edilizie ove tale uso sia già in essere con titolo abilitativo precedente all'entrata in vigore delle presenti norme ovvero qualora ciò sia previsto dal Piano urbanistico attuativo vigente; l'uso b2.1a è ammesso inoltre, per una SV massima di mq. 30, qualora l'attività di vendita al minuto si configuri come complementare ad un'attività di vendita all'ingrosso.
 - in entrambe le sottozone: uso a1 per una Sc max di mq 120 per ciascuna Unità Edilizia; tale uso è ammissibile solo se associato e pertinenziale ad altro uso avente una Sc minima di mq 300.

Gli usi b1, b2.2, b2.3, b2.4n, b2.7, b4.3, b4.4, e1 sono consentiti esclusivamente alle seguenti condizioni:

- nelle Unità edilizie ove siano già legittimamente in essere e limitatamente alla Sc concessa;
- qualora il Piano attuativo abbia previsto la realizzazione e cessione dei corrispondenti standard di verde pubblico e parcheggi pubblici nelle quantità richieste per le attività terziarie ai sensi dell'Art. 3.1.6, ovvero previa variante al Piano Attuativo o nuovo Piano Attuativo che preveda tali standard.

3. *Tipi di intervento consentiti*

- a) fino alla scadenza della convenzione: tutti gli interventi, con i limiti, i parametri e relative modalità di misura e con le prescrizioni contenute nel Piano attuativo vigente; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incremento della potenzialità edificatoria, nè diminuzioni della superficie permeabile complessiva;
- b) dopo la scadenza della convenzione:
 - MO, MS, RC, RE, D, CD;
 - NC, nel rispetto di:
 - $U_f \text{ max} = 0,65 \text{ mq/mq}$
 - $S_q \text{ max} = 60\%$
 - $S_P \text{ min} = 10\%$
 - $N_P \text{ max} = 3 \text{ m.}$
- c) dopo la scadenza della convenzione, nel solo caso di unità produttive con SF superiore a mq. 12.000:
 - MO, MS, RC, RE, D, CD;
 - NC, nel rispetto di:

- $U_f \text{ max} = 0,70 \text{ mq/mq}$
- $S_q \text{ max} = 65\%$
- $S_P \text{ min} = 10\%$
- $N_P \text{ max} = 3 \text{ m.}$

Per l'uso b2.6 si applicano i commi 1, 3 e 4 dell'art. 3.3.5.

4. *Modalità di intervento*

- di norma intervento edilizio diretto.

Art. 4.1.9 - Zone F1 - Zone cimiteriali

1. *Usi ammessi:*

- f4;
- b2.8 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) e b2.1, limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale).

2. *Tipi di intervento consentiti:*

tutti nel rispetto dei seguenti indici:

- $H \text{ max} = \text{ml. } 9,00$ (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

3. *Modalità di intervento:*

- intervento edilizio diretto.

Art. 4.1.10 - Zone F2 - Zone per attrezzature tecnologiche

1. *Usi ammessi:*

- f1.

2. *Tipi di intervento consentiti:*

tutti nel rispetto di:

- $U_F \text{ max} = 0,10 \text{ mq/mq}$.
- $S_P \text{ min} = 20\%$.

Per esigenze particolari di pubblico interesse è previsto il superamento di detti indici attraverso delibera di deroga.

Art. 4.1.11 - Zona F3 – Zona demaniale per futuro parco territoriale

1. In attesa di interventi programmati dal POC sono ammessi esclusivamente interventi di natura conservativa sui manufatti esistenti, per usi connessi alla attuale destinazione militare.

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE E/O SATURAZIONE E AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI

Art. 4.2.1 – Ambiti urbani di riqualificazione e/o saturazione: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1. Negli ambiti urbani di riqualificazione e/o saturazione gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei limiti seguenti.
 - a) **Ambiti di riqualificazione AR1** (ex zone D1):

Sono ammessi tutti gli interventi ammessi nelle zone D1 con i medesimi limiti e per le medesime destinazioni d'uso. Negli ambiti AR-1 in località Sozzigalli non sono ammessi gli usi c1 e c2. Gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria sono ammessi previa verifica del rispetto delle soglie di emissione acustica prescritte ai sensi della Zonizzazione acustica.
 - b) **Ambiti di riqualificazione AR2** (ex zone B):

Sono ammessi interventi edilizi di recupero (MO, MS, RC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti nelle zone B2.
3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di MO, MS, RC, RE. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti nelle zone B2 o per le eventuali altre destinazioni d'uso previste nel PUA o nel progetto unitario approvato.

Art. 4.2.2 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti nelle zone B2.

Art. 4.2.3 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani: interventi ammessi successivamente all’attuazione a seguito del primo POC

1. Dopo l’attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RC, RE.
2. Si richiamano le disposizioni riguardanti le destinazioni d’uso ammissibili nei comparti C1 e C2 attuati a seguito del POC:
 - in tutti i comparti: a, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.5, b5, f2.2, f2.4, f5;
 - nei comparti C1 n.3 sono ammissibili inoltre l’uso b2.1 e l’uso b2.2n,
 - nei comparti C2 è ammissibile anche l’uso e1.
3. Si richiamano le disposizioni riguardanti le destinazioni d’uso ammissibili nei comparti D3 attuati a seguito del POC:
 - in tutti i comparti D3.1: b2.5, b2.6, b3.2, c1, c2, f1, f2.2, f2.4, f5.
 - nei soli comparti D3.1 del capoluogo, anche a modifica di quanto previsto nel PUA, sono ammessi inoltre gli usi: b1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.3,attuati a seguito del primo POC sono ammessi i seguenti usi:
 - nei comparti D3.2: b1, b2.1n, b2.2n, b2.3n, b2.5, b2.6, b2.7, b3.2, b4.3, b4.4, e1, f1.1, f2.2, f2.4, f5.
4. Nella zona G2 presso Via Corte è ammesso solo l’uso b4.2; gli interventi edilizi diretti devono rispettare i seguenti parametri:
 - UT max= 0,30 mq./mq
 - SP min = 10% della ST (detratti i parcheggi pubblici).

CAPO 4.3 – TERRITORIO RURALE

Art. 4.3.1 – Territorio rurale - Definizioni preliminari

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

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di permessi di costruire o per la presentazione di SCIA finalizzate all'attività agricola.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di permesso di costruire o la SCIA dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un altro terreno di proprietà diversa il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le proprietà interessate.

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

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi, purché confinanti con quello di Soliera; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di NC incluso ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi, devono sempre essere accompagnate o da un PSA (di cui all'art. 6.10.7) ove occorra, oppure da un permesso di costruire-convenzionato, da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

2. ***Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)*** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
3. ***Superficie agricola utilizzata (SAU)*** - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive.
4. ***PSA*** - Piano di sviluppo aziendale , di cui all'Art. 6.10.7.
5. ***Imprenditore agricolo professionale (IAP)***
Si considera IAP ai sensi del D.L. 29/03/2004 n.99 e successive modificazioni il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

6. *Centro aziendale agricolo*

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola.

Art. 4.3.2 - Usi previsti e consentiti

1. Nelle zone agricole sono previsti i seguenti usi:
a1, b2.6, c3, d2, d4, f1.1, f1.3, f2.2.
2. Sono consentiti solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati al seguente Art. 4.3.7 e 4.3.8, i seguenti ulteriori usi:
a2, b2.1, b2.5, b2.7, b3.1, b3.3 (limitatamente all'artigianato artistico o piccolo laboratorio artigianale), b4.1, b4.2, b4.3, b5.2, b5.3, d3, d5, e1.
3. Nei soli complessi immobiliari individuati con apposito perimetro nelle tavole di zonizzazione, in quanto già destinati ad attività produttive e/o commerciali, è ammesso inoltre l'uso b2.5: attività di magazzinaggio e deposito (di merci e materiali), con esclusione comunque di lavorazioni produttive.
4. Nei soli complessi immobiliari individuati con apposito perimetro e sigla (**P**) nelle tavole di zonizzazione, in quanto ospitanti attività produttive, sono ammessi inoltre gli usi c1 e b2.5, con esclusione comunque di commercio all'ingrosso. Per questi complessi, in deroga a quanto consentito ai sensi del succ. art. 4.3.7, per quanto riguarda gli interventi edilizi si applicano i parametri relativi alle zone D1 di cui al precedente art. 4.1.6 comma 2.
5. Nelle aree di pertinenza dei soli complessi immobiliari di cui ai precedenti commi 3 e 4, l'utilizzo del suolo per deposito all'aperto può essere autorizzato limitatamente ad una superficie massima di 100 mq. per ciascuno di tali complessi, e a condizione che vengano realizzate opportune cortine di siepi e alberature d'alto fusto, secondo le indicazioni del Regolamento comunale del Verde, tali da mitigare l'impatto visivo.
6. L'uso b5.3 (servizi scolastici) è consentito, tramite riuso di edifici preesistenti, alle seguenti condizioni:
 - deve essere verificata preliminarmente la compatibilità acustica del sito con riguardo ai limiti di alla Classe I di clima acustico;
 - distanza minima di m. 100 da allevamenti zootecnici e relative strutture di stoccaggio di liquami e letame.
7. L'uso b3.3 (limitatamente all'artigianato artistico o piccolo laboratorio artigianale) è consentito a ditte individuali o società di persone senza dipendenti e collaboratori, tramite il recupero di edifici, con originaria funzione diversa da quella abitativa, previa verifica che all'interno della corte agricola o nelle vicinanze non permangano attività tra loro incompatibili. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- Sc massima = 100 mq.;
- attività non soggetta al rilascio del “Certificato di prevenzione incendi” ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/02/1982 e successive modificazioni ed integrazioni; assenza di movimentazione di merci pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni e svolgimento di attività tali da non comportare l'impiego di sorgenti di radiazioni ionizzanti;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/111997-Tabella B, per le aree III (miste);
- emissione di scarichi in fognatura entro i limiti definiti dal D.Lgs.152/06 e s.m.e i.;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che, inoltre, non creino disturbo alla popolazione (odori sgradevoli);
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Sono comunque escluse dal presente uso le attività insalubri di prima classe di cui agli elenchi dell'Art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27/07/1934 n. 1265 e s.m.i. ed attività che producano rifiuti pericolosi.

La realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura, nelle unità agricole dove sia presente l'uso b3.3, anche a seguito di frazionamento, è comunque precluso per la durata della convenzione. Scaduta la convenzione, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Consiglio Comunale dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione.

Il titolo abilitativo presentato dovrà essere corredato da convenzione, ai sensi del comma 5 art. A-21 della L.R. 20/2000, nella quale dovranno essere indicate: le condizioni per l'esercizio, le modalità di dismissione e la durata dell'attività. L'avvio dell'attività è subordinato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto.

Art. 4.3.3 - Articolazione della normativa

1. Nelle zone agricole le condizioni per l'attuazione degli interventi sono articolate nel modo seguente:
 - interventi di modificazione morfologica del suolo: Art. 4.3.6;
 - interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela: Art. 4.3.7;
 - interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti soggetti a vincoli di tutela: Art. 4.3.8;
 - disposizioni generali per gli interventi NC, RE per gli usi "d": art. 4.3.9.;
 - interventi NC, RE per l'uso a1: Art. 4.3.10;
 - interventi NC, RE per l'uso d2.1: Art. 4.3.11;
 - interventi NC, RE per l'uso d2.2: Art. 4.3.12;
 - interventi NC, RE per l'uso d2.3: Art. 4.3.12;
 - interventi NC, RE per l'uso d2.4: Art. 4.3.14;
 - interventi NC, RE per l'uso d4 (esercizio e noleggio macchine agricole): Art. 4.3.15;
 - interventi di NC, RE, CD per l'uso c3 (allevamenti intensivi con esclusione dei suini): Art. 4.3.16;

- interventi di NC, RE, CD per l'uso c3 (allevamenti intensivi di suini): art. 4.3.17;
 - interventi nelle zone agricole speciali ES di salvaguardia infrastrutturale: art. 4.3.18.
2. Gli interventi dovranno essere progettati ed eseguiti nel rispetto delle Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni di cui al successivo Capo 5.1.

Art. 4.3.4 - Interventi di NC, RE di infrastrutture tecnologiche (usi f1.1, f1.3)

In tutto il territorio rurale è ammessa la costruzione e la ristrutturazione edilizia di:

- reti tecnologiche e relativi impianti(f1.1);
- impianti di trasmissione via etere (f1.3);

nei limiti di cui al Capo 3.4 e nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2.

Art. 4.3.5 – Interventi di NC, RE di infrastrutture per la mobilità veicolare (usi f2.2, b2.6)

In tutto il territorio rurale è ammessa la costruzione e la ristrutturazione edilizia di:

- strade, e spazi di sosta, aree verdi di arredo o protezione stradale (f2.2);
- percorsi pedonali e ciclabili;
- impianti di distribuzione di carburanti;

nei limiti di cui al Capo 3.3 e nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2.

Art. 4.3.6 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, gli interventi di cui all'art. 1.5.2.
2. Tali interventi sono sottoposti a titolo abilitativo in base alla L.R. 15/13 e s.m. e i., salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza del reticolo idrografico superficiale; a tal fine deve essere prodotta adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.
4. In particolare nel territorio extraurbano non è ammesso il tombamento di fossi laterali a strade pubbliche salvo che per ragioni di pubblica utilità ovvero nella misura strettamente necessaria alla realizzazione di attraversamenti carrabili.

Art. 4.3.7 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. **Interventi edilizi:** in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli ai sensi del precedente Art. 2.2.10 sono ammessi gli interventi edilizi:
MO, MS, RC, RE, D.
2. **Cambio d'uso:** è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD limitatamente ai casi indicati con una X nella seguente tabella:

Tab. 1

a	c3	d2.1	d2.2	d2.3	d3	d4	d5	a1, a2	b5.2, b5.3
da									
c3		X	X	X		X	X		
d2.1			X	X	X	X	X		
d2.2	X	X		X	X	X	X		
d2.3		X			X	X	X		
d3		X		X			X		
d4		X	X	X	X		X		
d5	X		X	X	X	X			
a1, a2					X				X
b2.1, b2.5, b3.1, b3.3		X		X	X	X	X		
b2.7, b4.1, b4.2, b4.3, e1		X		X	X	X			
b5.2, b5.3									
eventuali altri usi esi-stenti non compatibili con le Zone E		X			X	X	X		

3. Condizioni generali per il cambio d'uso (CD) a residenza

Lo scorporo di un edificio o parte di edificio' ad uso 'a' dall'unità agricola esclude la possibilità di richiedere in seguito la costruzione di nuovi edifici o ampliamenti per l'uso 'a' nella medesima unità agricola.

Per l'uso 'a' è ammesso ricavare un numero massimo di unità immobiliari non superiore al numero intero che risulta dividendo per 500 il volume totale espresso in mc, e comunque con un massimo di tre alloggi; è fatto salva la possibilità di conservare un numero di alloggi superiore se preesistente.

Qualora nell'ambito di un edificio abitativo esistano porzioni con destinazione d'uso non abitativa, queste possono essere ridestinate a vani accessori pertinenziali alle abitazioni, quali autorimesse o cantine; qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 3.1.5, tali vani possono anche essere riutilizzati per l'ampliamento della porzione abitativa.

4. Il CD da uso d2.2 o d5 a uso c3 è ammesso alle condizioni di cui ai successivi Artt. 4.3.16 e 4.3.17.
5. Per gli edifici costruiti da almeno 10 anni come servizi agricoli o allevamenti zootecnici (uso in essere d2.1, d2.2 o c3), oltre alle possibilità di cambio d'uso di cui alla tabella precedente, è possibile richiedere il cambio d'uso verso l'uso b2.5 (magazzini, depositi di merci non connessi con l'agricoltura), presentando adeguata documentazione riguardo al movimento di veicoli, in particolare pesanti, atteso in relazione all'uso richiesto. La domanda può essere accolta, con delibera della Giunta

Comunale, qualora, in rapporto all'ubicazione dell'edificio e alla condizione della viabilità pubblica di accesso e delle altre opere di urbanizzazione, non si configurino disagi per la collettività e per le altre attività circostanti o danni per l'ambiente. Gli interventi effettuabili sull'edificio sono limitati alla manutenzione straordinaria.

6. Attività agrituristiche (uso d3)

L'uso d3 è ammesso esclusivamente per CD di edifici o parti di edifici preesistenti; qualora vengano destinati ad uso d3 immobili o vani precedentemente abitativi facenti parte dell'unità agricola, è esclusa la possibilità di richiedere interventi di NC per usi abitativi nella medesima unità agricola.

7. Allevamenti speciali e custodia di animali (uso d5)

Per l'uso d5 è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti e/o la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti va accompagnata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

8. Bonifica delle coperture in cemento-amianto

In tutti gli interventi di CD e/o RE, le eventuali coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge.

9. Aree di pertinenza e recinzioni

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole si applicano le norme del Capo 3.2 e del Regolamento Comunale del Verde riguardo all'obbligo di piantare essenze arboree nelle aree di pertinenza. Si applicano altresì le disposizioni di cui al successivo Capo 5.1.

In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti sportivi o ricreativi scoperti, a condizione che:

- non diano luogo ad impermeabilizzazione del suolo ovvero determinino superfici impermeabilizzate non superiori a mq. 100, per ciascun complesso edilizio;
- siano accompagnati da un congruo impianto di arredo vegetale (alberature, siepi), costituito da essenze autoctone, ai sensi del Regolamento comunale del Verde.

Nelle aree di pertinenza l'utilizzo del suolo per deposito all'aperto può essere autorizzato limitatamente ad una superficie massima di 100 mq. per ciascun complesso edilizio, e a condizione che vengano realizzate opportune cortine di siepi e alberature d'alto fusto, secondo le indicazioni del Regolamento comunale del Verde, tali da mitigare l'impatto visivo.

10. Modalità di attuazione:

intervento edilizio diretto.

Art. 4.3.8 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici vincolati

1. **Interventi edilizi:** per gli edifici che sono stati riconosciuti di interesse storico o paesaggistico o testimoniale e che sono stati vincolati ai sensi del precedente Art.

2.2.10, sono ammessi gli interventi MO, MS, RC, RE, nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.

2. **Cambio d'uso:** per quanto riguarda gli interventi di CD sono ammessi in generale tutti i casi individuati con X nella seguente tabella 2. Si applicano tutte le condizioni e le specifiche limitazioni di cui all'Art. 2.2.10 relative a determinate tipologie edilizie. Si applicano inoltre i commi 5, 6 e 10 dell'articolo precedente.

Tab. 2

da \ a	c3	d2.1	d2.2	d2.3	d3	d4	d5	a1, a2	b2.5, b3.1, b3.3 *	b2.7, b4.1, b4.2, b4.3,e1	b5.2, b5.3
c3		X	X	X		X	X				
d2.1			X	X	X	X	X	X	X	X	X
d2.2		X		X	X	X	X	X	X	X	X
d2.3		X			X	X	X	X	X	X	X
d3		X		X				X	X	X	X
d4		X	X	X	X			X	X	X	X
d5			X		X	X		X	X	X	X
a1, a2					X					X	X
b2.1, b2.5, b3.1, b3.3		X		X	X	X	X			X	X
b2.7, b4.1, b4.2, b4.3, e1		X		X	X	X		X			X
b5.2, b5.3										X	
eventuali altri usi esistenti non compatibili con le Zone E		X			X	X		X	X	X	X

* l'uso b3.3 è ammesso limitatamente all'artigianato artistico o piccolo laboratorio artigianale

Il cambio d'uso verso l'uso b2.7 (pubblici esercizi) è ammesso senza limitazioni del tipo di esercizio solo nel caso che l'immobile abbia accesso diretto da una delle strade individuate come 'primarie' o 'secondarie' nella Tav.1 del PSC; nel caso di accesso su altre strade sono ammessi solo ristoranti fino ad una capienza, definita nell'autorizzazione sanitaria, non superiore a 100 posti.

3. **Condizioni generali per il cambio d'uso (CD)**

Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso 'd' ad un uso diverso dal 'd' e/o lo scorporo di tale edificio dall'unità agricola esclude la possibilità di richiedere in seguito la costruzione di nuovi edifici o ampliamenti per uso abitativo nella medesima unità agricola. Inoltre tali casi di cambio d'uso sono subordinati alla stipula di una convenzione nella quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione.

4. **Recinzioni:** Si applicano il comma 9 dell'Art. 2.2.10 ed il successivo Art. 5.1.5.

5. **Aree di pertinenza.** Si applica il comma 9 dell'articolo precedente e l'Art. 5.1.12 successivo. Nel caso che la "Carta delle tutele e dei vincoli" individui un'area vincolata ai sensi dell'Art. 2.2.3 o dell'Art. 2.2.11, l'eventuale realizzazione di

impianti sportivi o ricreativi scoperti, nei limiti di cui al nono comma citato, può avvenire solo all'esterno dell'area tutelata, nelle sue immediate adiacenze.

Art. 4.3.9 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, RE per usi "d" (funzioni agricole)

1. Le possibilità di costruire edifici destinati ad usi "d" (funzioni agricole) si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi d2.1, d2.2, d2.3 e d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Sc di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, aventi il corrispondente uso.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 20/03/1985 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato ai fini di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC e RE il titolo abilitativo è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati permessi di costruire per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Sc degli edifici già realizzati.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso accordo integrativo ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90 o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato, a cura e spese dei richiedenti, presso l'Agenzia delle Entrate e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 20/03/1985 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
 - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 20/03/1985 in termini di terreni ed edifici;

- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC e RE e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Sc, la Su e la Sa legittimamente in essere.

6. *Caratteristiche morfologiche dei nuovi edifici*

Si richiamano le disposizioni specifiche per gli interventi edilizi nel territorio rurale contenute nel Capo 5.1 – Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni,

É compito della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei limiti delle proprie competenze, verificare il rispetto di tali disposizioni.

Art. 4.3.10 - Interventi di NC in ampliamento per uso a1: abitazioni

1. *Condizioni per il permesso di costruire:*

Non è ammessa la costruzione di edifici abitativi in aziende che ne siano sprovviste. Sono ammessi solo interventi di Ristrutturazione Edilizia o di nuova costruzione in ampliamento di edifici abitativi preesistenti. La richiesta di permesso di costruire per l'intervento di NC in ampliamento può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP). Oltre che dai documenti di cui al punto 5 del precedente articolo, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d2.1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

2. *Modalità di attuazione:*

- di norma intervento edilizio.

3. *Parametri edilizi*

Per gli interventi edilizi di cui al presente articolo valgono i seguenti parametri:

- Sc massima edificabile: = 200 mq.
- NP max = 2.

La Sc edificabile si intende comprensiva:

- di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza, ad uso abitativo, sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

La Sc può essere distribuita in più alloggi, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della Sc in più corpi di fabbrica solo nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo e nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo tutelato nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera Sc abitativa consentita. Solo in quest'ultimo caso è ammissibile il tipo di intervento NC.

Art. 4.3.11 - Interventi di NC e RE per uso d2.1: fabbricati di servizio

1. Modalità di attuazione:

- di norma intervento edilizio diretto, salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il PSA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente e/o si superino i parametri edilizi ammessi, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista.

2. Parametri edilizi:

- Sc unitaria = 100 mq per ettaro per i primi 10 ha, più 50 mq/ha per gli ha dall'11° in poi;
- Sc massima = 2.000 mq;
- H massima = 7,5 m..

3. Norme specifiche per gli interventi di NC in unità agricole sprovviste di fabbricati per l'uso d2.1.

Gli interventi di NC in aziende che siano sprovviste di fabbricati o parti di fabbricati ad uso d2.1 sono ammissibili per intervento diretto esclusivamente nel caso di unità aziendali di tipo "A" (unità fondiari agricole esistenti da data anteriore al 20/03/1985, sprovviste di fabbricati abitativi fin da tale data e che non hanno subito in seguito riduzioni della superficie fondiaria) con SF min. = 2ha;

- negli altri casi con SF min. = 4 ha.

4. Tramite PSA è possibile:

- derogare dal limite minimo di intervento fino ad una SF min. = 2 ha. per le aziende non rientranti nel suddetto tipo A;
- superare il parametro di Sc unitaria fino ad un massimo del 20%;
- superare la Sc massima.

5. Distanze:

Distanza minima dai confini di proprietà e dai limiti di zona agricola: 10 m.

Art. 4.3.12 - Interventi di NC e RE per uso d2.2: fabbricati per le attività zootecniche aziendali

1. Il presente articolo non riguarda gli allevamenti suini, i quali:

- se superiori ai 10 capi suini equivalenti sono considerati nel successivo art. 4.4.17
- se inferiori ai 10 capi suini equivalenti sono compresi nella destinazione d2.1

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

3. **Modalità di attuazione:**

- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il PSA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente.

Qualunque richiesta di permesso di costruire deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali.

4. **Parametri edilizi per allevamenti bovini:**

- Sup. fondiaria minima dell'unità agricola (solo per nuovi allevamenti): 6 ha;
- Sc massima = 3.000 mq;
- Sc unitaria = 200 mq per ha;
- H massima = 7,5 m.

5. **Parametri edilizi per altri allevamenti (equini, avicoli, ecc):**

- Sup. fondiaria minima dell'unità agricola (solo per nuovi allevamenti): 6 ha;
- Sc massima = 2000 mq
- Sc unitaria = 100 mq/ha;
- H massima = 7,5 m.

6. Tramite PSA è possibile:

- derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 3 ha nel caso degli allevamenti diversi dai bovini;
- superare il parametro di Sc unitaria del 30%;
- superare la Sc massima.

7. **Distanze:**

Gli edifici ad uso d.2.2 e le altre strutture connesse, quali le strutture per lo stoccaggio delle deiezioni devono rispettare le seguenti distanze minime:

- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;
- Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 20 m;
- Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m.

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dalla Giunta Comunale.

Sono in ogni caso da rispettare le eventuali norme più restrittive o più cautelative dettate da disposizioni legislative specifiche vigenti.

Art.4.3.13 - Interventi di NC e RE per uso d2.3: fabbricati per le attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali o interaziendali

1. Modalità di attuazione:

- PSA;

2. Parametri edilizi:

- superficie fondiaria minima dell'unità agricola o di ciascuna delle unità agricole coinvolte: 2 ha;
- Sc unitaria = 30 mq/ha; nel solo caso delle acetaie il limite di Sc unitaria è elevato a 100 mq/ha, ma con un massimo di 1000 mq;
- H massima = 7,5 m..

3. Distanze:

- Distanza minima dai confini di proprietà e dai limiti di zona agricola: 10 m.

Art. 4.3.14 - Interventi di NC e RE per uso d2.4: serre fisse.

1. Modalità di attuazione:

- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti. La richiesta di permesso di costruire può essere presentata esclusivamente da soggetti iscritti al Registro Regionale di cui alla L.R. 19/1/1998 n. 3.

2. Parametri edilizi:

- Superficie fondiaria minima dell'unità agricola: 1 ha;
- Sc massima = 15000 mq
- Sc unitaria = 0,50 mq/mq

3. Tramite PSA è possibile:

- superare il parametro di Sq del 20%;
- superare la Sq massima.

Art.4.3.15 - Interventi di NC e RE per uso d4: Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale.

1. I **soggetti richiedenti** devono essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti I.A.P. esercenti anche il contoterzismo, all'UMA.
2. Per i soggetti I.A.P. iscritti all'U.M.A. sono ammissibili anche interventi di NC; per i soggetti iscritti alla C.C.I.A. sono ammessi esclusivamente interventi di cambio d'uso o ampliamento di edifici preesistenti.

3. Modalità di attuazione:

- intervento diretto, mediante permesso di costruire convenzionato nel caso di NC;

4. Parametri edilizi:

- Sup. fondiaria minima: 2 ha;
- Sc massima = 1500 mq;
- Sc unitaria = 0,3 mq/ mq;
- H massima = 7,5 m.

Art.4.3.16 - Interventi di NC e RE per uso c3: Attività zootecniche industriali (esclusi gli allevamenti suini)

1. Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto per gli interventi riguardanti allevamenti esistenti; autorizzazione ambientale integrata nei casi previsti dalla normativa vigente. Piano Particolareggiato da inserire nel POC nel caso di realizzazione di nuovi allevamenti.

2. Parametri edilizi per allevamenti bovini:

- Uf max = 0,05 mq/mq
- Sc minima = mq. 700
- Sc massima = mq. 3.000

Il limite della Sc massima può essere superato con l'approvazione di un Piano di sviluppo aziendale, che sia subordinato alla verifica dell'adeguatezza delle reti di urbanizzazione e del rispetto delle normative vigenti in materia ambientale e di standard di spazio per capo allevato.

3. Parametri edilizi per altri tipi di allevamento:

- Uf max = 0,05 mq/mq
- Sc minima = mq. 500
- Sc massima = mq. 3.000

Il limite della Su massima può essere superato con l'approvazione di un Piano di sviluppo aziendale, che sia subordinato alla verifica dell'adeguatezza delle reti di urbanizzazione e del rispetto delle normative vigenti in materia ambientale e di standard di spazio per capo allevato.

4. Abitazioni di custodia:

Per ogni allevamento industriale, nell'ambito della Sc consentita ai sensi dei precedenti commi 2 o 3, è ammessa la realizzazione di mq. 120 di Sc destinati ad uso a1 (abitazioni) per finalità di custodia; tale superficie abitativa può essere realizzata solo in edificio separato da quello o da quelli ospitanti l'allevamento ad una distanza non inferiore a m. 20.

5. Distanze

Gli edifici ad uso c3 e le altre strutture connesse, quali le strutture per lo stoccaggio delle deiezioni devono rispettare le seguenti distanze minime:

- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;

Distanza minima dall'abitazione di custodia: 20 m

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

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

Sono in ogni caso da rispettare le eventuali norme più restrittive o più cautelative dettate da disposizioni legislative specifiche vigenti.

6. Distanze per allevamenti preesistenti:

Per gli allevamenti in essere da data antecedente al 20/3/1985 sono ammessi interventi anche in deroga: alle distanze minime purché non comportino ulteriore riduzione delle distanze preesistenti, e a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dalla Giunta Comunale. Per tali allevamenti sono ammessi inoltre gli interventi di riconversione ad allevamento di altri animali, ivi compresi i suini, ai sensi e alle condizioni prescritte dalle vigenti leggi regionali e relativi provvedimenti applicativi.

7. Mitigazione dell'impatto visivo:

Per ogni allevamento in occasione del rilascio di permesso di costruire o altro titolo abilitativo è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

8. Disposizioni in materia di stoccaggio e di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento

In tutti gli interventi deve essere verificato che le strutture di stoccaggio e le modalità di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, siano adeguati alle norme regionali adottate con Delibera dell'assemblea legislativa n. 96/2007 in attuazione del Decreto del Ministro delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 – Programma d'azione per le zone vulnerabili ai nitrati da fonte agricola, alla cartografia provinciale delle aree idonee all'utilizzazione agronomica approvata con Deliberazione consigliere n.40 del 12/03/2008, e successive modificazioni nonché agli altri adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni legislative.

Art.4.3.17 - Interventi di NC e RE per uso c3 limitatamente agli allevamenti suini

1. Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti suini, se non previa approvazione di variante specifica al P.O.C. che ne definisca la localizzazione e le condizioni.
2. Per gli allevamenti di suini preesistenti sono ammessi i seguenti tipi di intervento, nel rispetto delle condizioni prescritte dalle vigenti leggi regionali in materia e relativi provvedimenti applicativi.
 - riconversione per allevamento di altro tipo di animali;
 - ristrutturazioni finalizzate all'adeguamento alle norme igieniche, alla riduzione del consumo idrico, al miglioramento delle condizioni ambientali; in tal caso, e sempre

che l'intervento rispetti le distanze minime di cui al comma 5 dell'articolo precedente, è ammesso anche l'ampliamento della Sc preesistente.

3. *Mitigazione dell'impatto visivo*

Per ogni allevamento in occasione del rilascio di permesso di costruire è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze dovranno essere prescelte ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.

4. *Disposizioni in materia di stoccaggio e di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento*

In tutti gli interventi deve essere verificato che le strutture di stoccaggio e le modalità di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, siano adeguati alle norme regionali adottate con Delibera dell'assemblea legislativa n. 96/2007 in attuazione del Decreto del Ministro delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 – Programma d'azione per le zone vulnerabili ai nitrati da fonte agricola, alla cartografia provinciale delle aree idonee all'utilizzazione agronomica approvata con Deliberazione consigliere n.40 del 12/03/2008 nonché agli altri adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni legislative.

Art.4.3.18 - Zone agricole speciali di salvaguardia infrastrutturale (ES)

1. Le zone agricole speciali ES sono zone agricole nelle quali si applicano specifiche limitazioni all'attività edilizia a salvaguardia dell'eventuale futura realizzazione di nuove infrastrutture stradali.
2. Nelle zone ES si applicano tutte le norme relative al territorio rurale, con le seguenti precisazioni:
 - non è ammessa la costruzione di centri aziendali ex-novo in unità agricole che ne siano sprovviste; è ammesso esclusivamente il potenziamento di centri aziendali preesistenti, anche con nuovi edifici, purché collocati in posizione tale da distare dall'asse centrale della zona ES non meno degli edifici preesistenti del medesimo centro aziendale;
 - non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti industriali.

Art.4.3.19 - Foresterie per lavoratori agricoli stagionali

1. Nelle aziende agricole che, in relazione all'indirizzo produttivo, occupano lavoratori stagionali, è ammissibile in via transitoria la realizzazione di una unità immobiliare ad uso foresteria (a2) per ospitare per periodi brevi tali lavoratori.
2. La foresteria può essere realizzata anche in edifici non abitativi e non tutelati, per i quali quindi non è ammesso il cambio d'uso a residenza, purché costruiti da almeno 10 anni. In tal caso la realizzazione è ammissibile alle seguenti condizioni:
 - previa presentazione di un PSA che, in relazione all'indirizzo produttivo, dimostri e quantifichi l'occupazione di lavoratori stagionali;

- con sottoscrizione di una apposita convenzione, di durata quinquennale, che preveda il vincolo d'uso, stabilisca il periodo dell'anno in cui la foresteria può essere utilizzata, e contenga l'impegno del richiedente alla demolizione delle opere effettuate e alla rimessa in pristino dei locali e del loro uso precedente allo scadere della convenzione stessa.
3. La convenzione deve essere preventivamente approvata dal Consiglio Comunale e può essere rinnovata nel caso persista l'utilizzo dei lavoratori stagionali.

Art.4.3.20 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Nel territorio rurale è ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili entro i seguenti limiti di potenza:
- impianti fotovoltaici e impianti solari termici fino a 20 KW non collocati sul coperto di edifici,
 - impianti fotovoltaici e impianti solari termici senza limite di potenza se collocati sul coperto di edifici,
 - impianti eolici fino a 60 KW,
 - impianti geotermici fino a 100 KW,
 - impianti a biomasse (anche cogenerazione): fino a 200 KW,
 - impianti a biogas (anche cogenerazione): fino a 250 KW,
2. Nel territorio rurale è ammissibile esclusivamente da parte di imprenditori agricoli professionali (IAP) singoli o associati la realizzazione di impianti di produzione energetica da biomasse di origine agricola locale, di potenza non superiore a 1 MW. La domanda di permesso di costruire per tali impianti deve essere presentata da uno o più IAP, accompagnata da una relazione tecnica sulle caratteristiche fisiche e di funzionamento dell'impianto. Il rilascio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo che ne disciplini gli specifici aspetti di mitigazione dell'impatto e preveda l'obbligo di demolizione e di bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Per gli impianti di potenza superiore o con diversa fonte di alimentazione non sono ammissibili interventi diretti ma solo tramite inserimento della previsione nel POC.

TITOLO V - NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO

CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI

Art. 5.1.1 – Tipologie edilizie, sagoma e coperture

1. Gli edifici abitativi devono avere una copertura a falde inclinate, di forma semplice e con una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Anche negli edifici non abitativi devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.
2. Nel territorio rurale tutti i nuovi edifici devono avere una sagoma e un sedime di forma semplice. Se si tratta di edifici abitativi, devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e con manto di copertura in laterizio. Anche i nuovi edifici per funzioni produttive e di servizio all'agricoltura devono essere preferibilmente realizzati secondo le indicazioni di cui sopra, con manto di copertura in laterizio o comunque di colore richiamante quello del laterizio; possono tuttavia essere realizzati anche con strutture leggere in legno e/o metallo. Sono fatti salvi gli edifici di forma o dimensione o tecnologia particolare (allevamenti, silos, edifici di grandi dimensioni); per questi casi non si danno prescrizioni morfologiche ma si prescrive la mitigazione dell'impatto visivo mediante cortine alberate, ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.
3. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini preesistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50.
La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio.
4. In ogni Unità Edilizia è ammessa l'installazione di antenne di ricezione televisiva (tradizionali o paraboliche) nel numero massimo di due. Tali antenne dovranno essere installate sul coperto ovvero su facciate interne, non visibili da spazi pubblici.
5. Nel caso di interventi di costruzione e/o ricostruzione in ambito rurale, gli edifici abitativi dovranno avere di norma due o tre piani fuori terra, secondo la tradizione, e non si potrà fare ricorso a forme insediative e tipologie edilizie tipiche degli ambiti urbani (insediamenti a schiera, in linea o con limitati spazi pertinenziali). Gli edifici non abitativi non potranno utilizzare tipologie tipiche degli insediamenti produttivi

ed è preferibile siano collocati a debita distanza da immobili vincolati e all'esterno delle fasce di rispetto viario e paesaggistico. Tutti gli interventi dovranno presentare un rapporto armonico fra l'altezza dell'edificio e le dimensioni in pianta. Non sono ammessi edifici produttivi che abbiano prospetti di lunghezza superiore a 30 ml e si dovranno attuare soluzioni progettuali che ne limitino l'impatto visivo.

6. L'intervento dovrà in ogni caso garantire il rispetto dei rapporti tipici del territorio rurale: sia fra gli edifici abitativi e quelli di servizio e/o produttivi, che con la campagna circostante, con eventuali corsi d'acqua e con la viabilità di accesso ed interpodereale, anche qualora si tratti di immobili non più legati all'attività agricola.
7. Nel caso di interventi di costruzione e/o ricostruzione in corti agricole ove siano già presenti edifici, il progetto dovrà tener conto delle preesistenze, cercando di salvaguardare i caratteri peculiari e di interesse già presenti (area cortiliva di pertinenza, filari e siepi, pavimentazioni), nonché di creare nuovi rapporti volumetrici, tipologici e di impianto che siano tipici del territorio rurale.
8. Per quanto non espressamente previsto per l'ambito rurale, si potrà fare riferimento agli indirizzi di cui alla Delibera della Regione Emilia Romagna n. 1520 del 28 ottobre 2013 "Paesaggi da Ricostruire – Linee Guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana".
9. Nel caso di interventi di ricostruzione di immobili danneggiati dal sisma di maggio 2012 e ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e/o dei corsi d'acqua, solo qualora l'affrancamento dalle fasce di rispetto comporti l'impossibilità di ricostruire gli edifici, e ciò venga debitamente dimostrato, la ricostruzione potrà essere eseguita in deroga al vincolo qualora:
 - a. avvenga nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originari, ai sensi della L.R. n. 16/2012, art. 4, comma 7, ma dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti necessari (per esempio segnaletica stradale) per garantire al massimo livello la sicurezza stradale che l'Amministrazione ed il Comando di Polizia Municipale riterranno opportuni;
 - b. con modifica di sagoma e volume, purchè il nuovo sedime si discosti solo parzialmente da quello originario, mantenendo con questo almeno una porzione del sedime ricostruito. Tale intervento è ammissibile al fine di migliorare le condizioni ambientali di contesto, aumentando le distanze dei nuovi manufatti dagli elementi generatori dei vincoli quando non è possibile affrancarsi dalle relative fasce di rispetto; ovvero in ragione della necessità di rispondere motivatamente all'esigenza di garantire, nel caso di interventi in zona rurale, un migliore assetto della corte aziendale, anche secondo quanto contenuto nelle Linee guida paesaggistiche elaborate dalla Regione, di cui al comma precedente. Qualora si rendessero necessari, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a garantire il massimo livello di sicurezza stradale.

Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature

1. In territorio rurale, in centro storico e nelle aree immediatamente adiacenti a questo ultimo, nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo.
2. Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse del territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.
3. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica: quali fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc..
4. E' vietata in tutto il territorio comunale l'installazione di antenne paraboliche sulle facciate di edifici o su balconi o logge che siano visibili da spazi pubblici o di uso pubblico. L'installazione è ammessa sulle coperture ovvero su facciate interne non visibili.

5. *Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale*

Gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ristrutturazione edilizia e comunque tutti quegli interventi edilizi che apportano modifiche ai prospetti dovranno essere progettati con riferimento alle tipologie architettoniche e compositive tipiche del paesaggio rurale della bassa pianura modenese. I progetti dovranno prestare particolare attenzione ai seguenti aspetti compositivi:

- le aperture dovranno di norma utilizzare tipologie proprie dell'edilizia rurale, traendo spunto dalle relative tipologie edilizie insediative, per quanto riguarda i rapporti fra pieni e vuoti, la modularità e la ritmicità delle bucaure, il rapporto fra larghezza ed altezza delle stesse, sia quando si tratta di finestre che di portefinestre, portoni e/o gelosie;
- i prospetti non dovranno prevedere, in aggiunta al corpo di fabbrica compatto, elementi sporgenti quali scale esterne, balconi, o altri corpi in aggetto, in quanto tipicamente urbani.

Nel territorio rurale i nuovi edifici abitativi devono avere in generale caratteristiche morfologiche esteriori (finiture, colori, aperture e relativi infissi) che non siano in contrasto con quelle dell'edilizia rurale tradizionale. Le facciate degli edifici possono essere realizzate in mattoni a vista o in intonaco di malta di calce tinteggiato.

I paramenti murari di mattoni a vista dovranno essere stuccati a raso del filo esterno degli elementi di laterizio.

Gli intonachi, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

Le tinteggiature degli intonachi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico o definiti dal Piano del Colore.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a “faccia a vista”;
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonachi plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, o elementi di decoro, ecc..

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente. Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

Art. 5.1.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Negli edifici preesistenti alla data di adozione del presente RUE sono ammessi i seguenti aggetti:
 - aggetti di non più di cm. 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
 - aggetti fino a non più di cm. 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4.50 sul piano stradale.
3. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC-RUE, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

Art. 5.1.4 - Allineamenti

Negli interventi NC e RE, il Responsabile dello Sportello unico, potrà consentire o imporre allineamenti degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 5.1.5 - Recinzioni

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1.00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa.
2. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni attorno ad edifici esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica abbinata in aderenza, composta da essenze autoctone in modo tale che lo sviluppo della siepe copra la rete metallica, di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base. In alternativa è possibile utilizzare soluzioni con strutture lignee semplici ove i vuoti prevalgano sui pieni. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Nei nuclei edificati composti da più edifici è ammessa un'unica recinzione, senza possibilità di realizzare ulteriori suddivisioni interne.

Art. 5.1.6 - Autorimesse

1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa nel caso di edifici preesistenti, a condizione che il nuovo edificio si coordini, per materiali e colori con quello principale.
2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

Art. 5.1.7 - Piani interrati

Nei nuovi edifici i piani interrati devono avere un'estensione non inferiore a quella del piano fuori terra immediatamente soprastante.

Art. 5.1.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada ed all'eventuale preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico. Essi dovranno essere eseguiti nel rispetto degli Artt. 20, 21 e 22

del Codice della Strada e degli articoli 44, 45, 46 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada (D.P.R. 495/1992 e succ. m. e i).

2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione. I nuovi passi carrai su strade urbane devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata, corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,00 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazione.
4. Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
5. Sia sulle strade urbane che extraurbane, i cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, con esclusione delle sole 'strade urbane locali', devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m. 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in attesa di entrata o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali (tipo F), nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo (tombinamento di scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione di spallette o simili, realizzazione di rampe, ecc.), si dovrà provvedere ad acquisire i pareri degli Enti eventualmente competenti e a seguire le procedure di cui alla L.R. 15/13 e s.m e i.

7. In territorio rurale non sono ammessi nuovi passi carrai alla corte agricola, tranne nei casi in cui il fondo ne fosse sprovvisto, oppure non risultasse possibile garantire un funzionale accesso al fondo dei mezzi pesanti a servizio dell'attività agricola.

Art. 5.1.9 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purchè dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai.
2. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 5.1.10 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Le condizioni per l'installazione e le caratteristiche delle vetrine, mostre, insegne di esercizio, pre-insegne, cartelli pubblicitari, striscioni, altri impianti di pubblicità e propaganda, nonché tende e altri manufatti di arredo urbano e di servizio urbano sono definite dal Regolamento Comunale degli impianti di pubblicità, approvato con Del. C.C. n. 87 del 20/12/2007. Nell'ambito del centro storico si applicano le disposizioni specifiche di cui all'art. 4.1.1.
2. Per le insegne, cartelli e gli altri mezzi pubblicitari lungo le strade si applicano inoltre le disposizioni del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R. 16/12/1992 n. 495 come modificato dal D.P.R. 16/09/1995 n. 610 e successive modificazioni.

Art. 5.1.11 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 5.1.12 – Sistemazione degli spazi pertinenziali in territorio rurale

1. Al fine di salvaguardare le peculiarità ed il valore testimoniale degli insediamenti e del territorio in ambito rurale, ogni intervento dovrà inserirsi armoniosamente nel contesto in cui si trova, salvaguardando e valorizzando i tratti connotanti il paesaggio in cui si andrà ad inserire, quali la vicinanza di corsi d'acqua, canali o

fossi; la presenza di alberature d'alto fusto o di arbusti, sia disposti a filare che isolati, di maestà, tabernacoli, pavimentazioni, pozzi, fontane, ecc.

2. Le aree cortilive dovranno mantenere il tradizionale e spontaneo assetto della tipica aia rurale, ma potranno essere previsti idonei spazi a parcheggio privato in rapporto agli usi e al carico urbanistico, purché non comportino l'impermeabilizzazione di ulteriore superficie, e comunque prestando particolare attenzione al minor impatto sul paesaggio.
3. L'uso di pavimentazioni/lastricati dovrà essere ridotta a poche situazioni strettamente essenziali, per lasciare posto a prato e vegetazione, anche a macchia. Eventuali vialetti interni, slarghi, dovranno essere realizzati con materiali permeabili (preferibilmente in autobloccanti forati, formelle di cotto o pietra naturale posate su sabbia, oppure ghiaietto con inerte arrotondato o ciottolo).
4. Nell'impianto della vegetazione d'alto e basso fusto, all'interno dell'area di pertinenza, occorrerà riprodurre ambiti naturali tipici di questa pianura, con essenze e associazioni vegetali esclusivamente autoctone.

CAPO 5.2 - DISTANZE

Art. 5.2.1 - Generalità

1. Le distanze dai confini (di zona, di proprietà, dai confini stradali, ecc.), le distanze fra edifici e l'indice di visuale libera VL sono definite dalla DAL RER n. 279/2010 e s.m. e i..
2. Non si considerano nella misura della distanza e della Visuale libera, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile:
 - i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,9;
 - gli elementi aggettanti a sbalzo, purchè non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50;
 - le componenti di impianti degli edifici, purchè non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50.

Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini

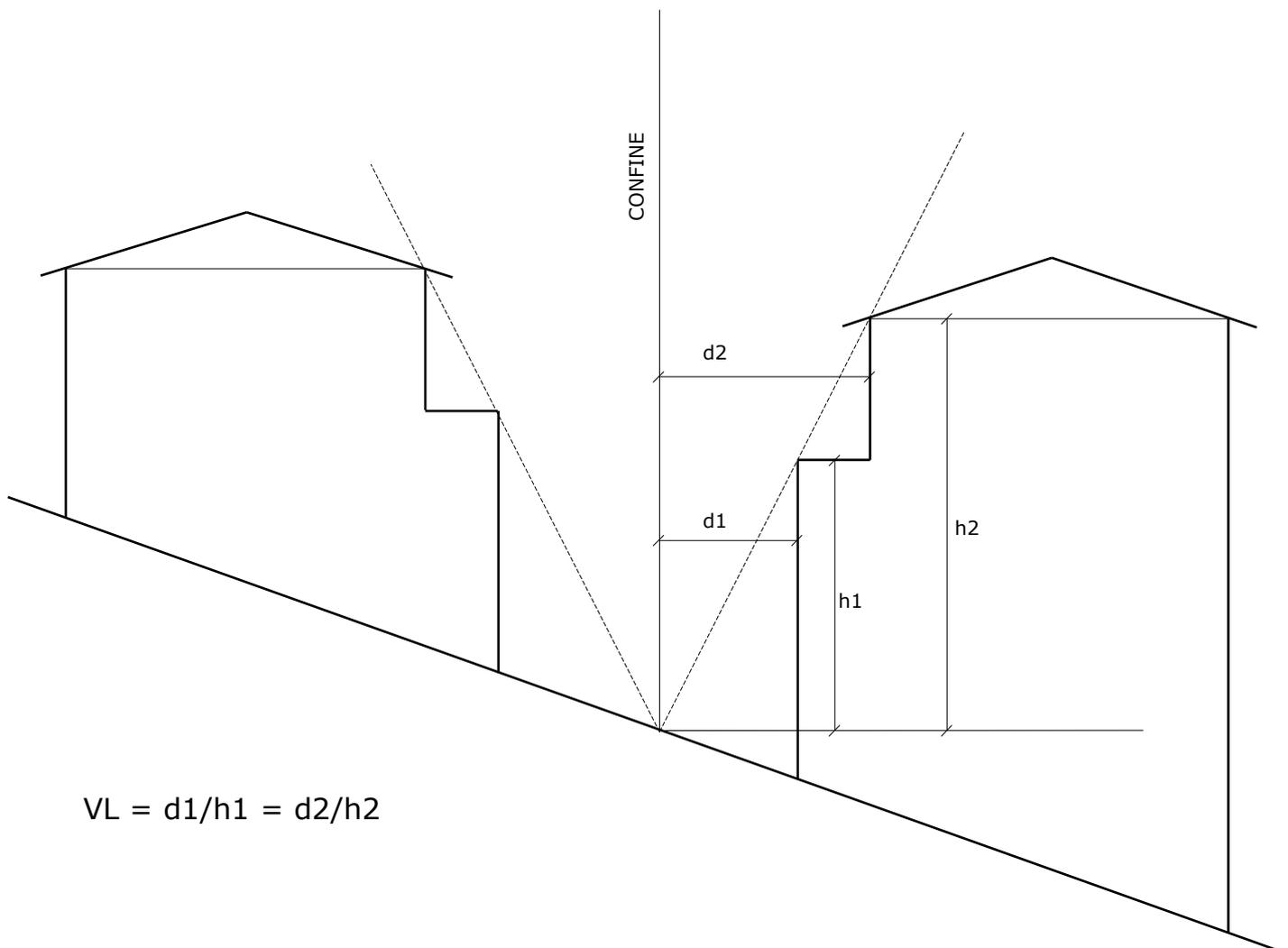
1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
 - Dc = distanza dal confine di proprietà,
 - VL = indice di visuale libera.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti. Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dagli Artt. 4.3.12 e 4.3.16 per gli allevamenti zootecnici.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), per le *infrastrutture* e per i *manufatti diversi*.

Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (Dc e VL)

1. Negli interventi MO, MS, RC:
Dc = valore preesistente
2. Negli interventi di RE:
Dc maggiore o uguale al valore preesistente.
3. Negli interventi di NC e nella generalità dei casi (anche nel caso di tettoie e porticati):
 - Dc maggiore o uguale a m. 5,00

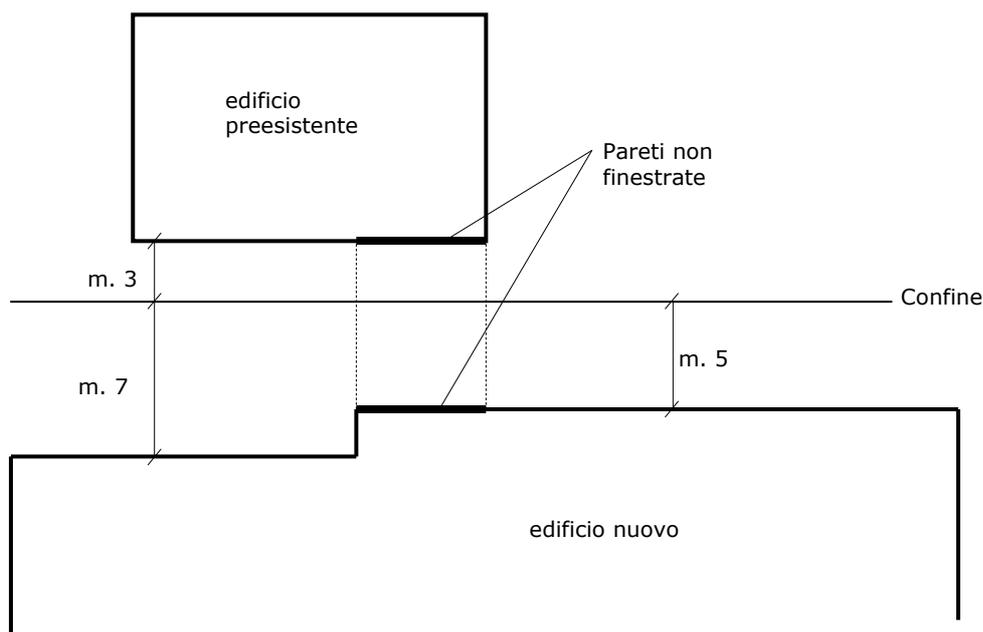
- VL maggiore o uguale a 0,5
4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi RE, di NC in ampliamento sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.
 5. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato come atto pubblico, registrato alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire ovvero della SCIA, è consentito costruire con valori di Dc inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, fermo restando l'indice VL, come pure è possibile costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici; in quest'ultimo caso si prescinde dall'indice VL .

Esempio di applicazione dell'indice VL



Art. 5.2.4 Distanza fra edifici (De)

1. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi:
2. Negli interventi MO, MS, RC, RS:
De = valore preesistente.
3. Negli interventi di RE:
De maggiore o uguale al valore preesistente.
4. Negli interventi di NC, inclusi ampliamenti quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m. 6,00:
De maggiore o uguale a m. 10,00.
5. Negli interventi di NC, inclusi ampliamenti quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m. 6,00, 'De' deve essere contemporaneamente:
 - maggiore o uguale a m. 10,00,
 - maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.
6. Gli interventi di NC in ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 4 e 5, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 4 e 5, vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
7. Nei casi di cui ai commi 3,4,5,6 qualora entrambi le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:
De = mt. 3,00.
8. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).



9. Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dagli Artt. 4.3.12 e 4.3.16 per gli allevamenti zootecnici.

Art. 5.2.5 Deroghe alle distanze

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 5.2.3, e 5.2.4 relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile e consentito dall'Art. 7ter della L.R. 20/00 e s.m. e i., possono essere derogate per interventi riguardanti:
 - a) edifici e impianti di interesse pubblico;
 - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche
 - c) manufatti leggeri non temporanei di cui all'Art. 4.1.1 comma 17.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 5.2.3 e 5.2.4 nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate all'Art. 3.3.6 e quelle stabilite dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e s.m. e i.

TITOLO VI - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

CAPO 6.1 ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 6.1.1 - Commissione per la qualità architettonica e paesaggio

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) è l'organo consultivo del Comune per la valutazione sotto il profilo morfologico ed estetico della qualità degli interventi di trasformazione del territorio e del loro inserimento nel paesaggio urbano e rurale. Essa è costituita in forma Intercomunale nell'ambito dell'Unione delle Terre d'Argine (Comuni di Campogalliano, Carpi, Novi e Soliera). Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, con C.Q.A.P. (Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio).
2. I compiti della Commissione sono stabiliti dall'Art. 6 della L.R. 15/13 e s.m. e i.
3. La CQAP é nominata dalla Giunta dell'Unione delle Terre d'Argine come definito dalla Del. G. Unione Terre d'Argine n. 23 del 20/03/2012 e s.m. e i.

Art. 6.1.2 –Valutazione preventiva

1. La procedura, i contenuti, il rilascio e la validità della valutazione preventiva sono disciplinati dall'Art. 21 della L.R. 15 e s.m. e i.
2. La richiesta di valutazione preventiva va accompagnata dai seguenti elaborati, tutti riducibili in formato UNI A4, da presentarsi in tre copie:
 - a) relazione che descriva la tipologia e la consistenza dell'intervento previsto, i parametri edilizi dell'immobile da realizzare, i parametri e gli indici urbanistici da rispettare, le destinazioni d'uso previste, la categoria di intervento proposta, le soluzioni progettuali di massima, le distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici circostanti, cui allegare:
 - b) planimetria, in scala 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
 - c) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti, con individuazione di quelle tutelate ai sensi dell'art. 3.2.1 comma 4;
 - d) descrizione dei vincoli gravanti sugli immobili oggetto dell'intervento e sull'intorno territoriale.
3. Per gli interventi su edifici tutelati, deve essere allegato inoltre:

- e) rilievo in scala non inferiore a 1:200, comprendente le piante quotate di tutti i piani con le destinazioni d'uso dei locali, e con tutti i prospetti ed almeno due sezioni quotate;
- f) fotografie a colori dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, di formato minimo 15x9 cm., e con planimetria indicante i punti di ripresa;
- g) descrizione degli interventi e delle modifiche che si intendono effettuare, dei materiali e delle finiture. L'illustrazione deve fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile.

Art. 6.1.3 - Permesso di costruire

1. Gli interventi soggetti a Permesso di costruire sono definiti dall'Art. 17 L.R. 15/13 e s. m. e i.
La disciplina del Permesso di costruire è stabilita dagli Art. 18-19 della L.R. 15/13 e s.m. e i. e quella del permesso di costruire in deroga dall'Art. 20 della medesima legge.

Art. 6.1.4. – Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Sono assoggettati a denuncia di inizio attività: gli interventi descritti all'Art. 13 della L.R. 15/13 e s.m.e i. La procedura di SCIA è disciplinata dagli Artt. 14-15-16 della L.R. 15/13 e s.m. e i.

Art. 6.1.5 –Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione

1. Non sono soggetti a titoli abilitativi e sono quindi attuati liberamente o soggetti a comunicazione di inizio lavori gli interventi descritti dall'Art. 7 comma 1 e comma 4 della L.R. 15/13 e s.m. e i..

Art. 6.1.6 -Esecuzione e conclusione delle opere, Varianti in corso d'opera

1. L'esecuzione e conclusione delle opere è disciplinata dalla L.R. 15/13 e s.m. e i..
2. Le varianti in corso d'opera sono disciplinate dall'Art. 22 della L.R. 15/13 e s.m. e i.

Art. 6.1.7 - Tolleranze costruttive

1. Le tolleranze costruttive che non costituiscono violazione edilizia risultano individuate dall'Art. 34 comma 2-ter del DPR 380/2001 e dall'Art. 19-bis della L.R. 23/04 e s.m.e i..

2. La tolleranza non è ammessa nel caso di beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/04 e s.m. e i..

Art. 6.1.8- Numeri civici

1. L'amministrazione comunale assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.
2. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove fu collocato.

Art. 6.1.9--Procedure abilitative speciali

1. Oltre ai titoli abilitativi ordinari rilasciati con procedure ordinarie, (permesso di costruire, SCIA), vigono procedure abilitative speciali ai sensi dell'Art. 10 L.R. 15/13 e s.m. e i.

Art. 6.1.10 – Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’)

1. Il permesso di costruire e la SCIA sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno presentare all'Amministrazione Comunale una dichiarazione nella quale il presentante assevera sotto la propria responsabilità di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso.
2. Nel caso di cambio di intestazione nel corso dell'istruttoria prima del rilascio del permesso di costruire, la dichiarazione di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire.

Art. 6.1.11 - Costruzioni legittimate a tempo determinato

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari permessi di costruire o SCIA o autorizzazioni edilizie sono legittimate di norma a tempo indeterminato.
2. I soli casi nei quali una costruzione può essere legittimata a tempo determinato sono i seguenti:
 - a) costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una "concessione di occupazione di suolo pubblico" di cui all'art. 192 del T.U.F.L. l. 1175/31 e s.m. e i.; tali occupazioni sono definite:
 - "permanenti" quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;
 - "temporanee" quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni;rientrano in questa casistica le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui al D. Lgs. 31.3.1998 n.114 e s.m. e i.;

- b) costruzioni su aree demaniali (fra le quali in particolare gli stabilimenti balneari disciplinati dagli artt. 36-39 del Codice della navigazione e dagli Artt. 4-40 del relativo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 15.02.1952 n. 382 e successive modificazioni).
3. L'eventuale rilascio di permesso di costruire o SCIA per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è sempre accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo, con relativa polizza fideiussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso; la convenzione può essere rinnovata.

Art. 6.1.12 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti, la presentazione della domanda di permesso di costruire della SCIA e della CIL è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (o altro atto equivalente comprovante l'effettiva consistenza) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale.
2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile.
3. Nei casi che siano rilevate difformità, la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la SCIA e la CIL devono essere precedute dalla richiesta di sanatoria ai sensi del successivo Art. 6.1.13; gli elaborati grafici della richiesta di sanatoria, di cui al comma 2 lettera b) di tale articolo, devono essere distinti e distintamente intestati rispetto a quelli della domanda di permesso di costruire presentata contestualmente, relativa ai nuovi interventi previsti. In pendenza della richiesta di sanatoria non possono essere presentate SCIA e CIL per nuovi interventi sul medesimo immobile.

Art. 6.1.13 - Titoli edilizi in sanatoria

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire o SCIA in sanatoria, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata allo Sportello unico dall'avente causa, in conformità alle norme del presente Regolamento.
2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto per il permesso di costruire e la SCIA:
- a) relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;

- b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;
- c) atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

Art. 6.1.14 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle SCIA.

1. Fermo restando quanto stabilito dalle specifiche leggi e normative in materia La *Documentazione Previsionale del Clima Acustico* (DPCA) deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, RE, qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:
 - a) Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici (uso b5.3) e servizi di istruzione superiore e universitaria (b6);
 - b) Attività sanitarie (b4.5);
 - c) Parchi pubblici urbani ed extraurbani (b5.4);
 - d) Residenza (a1 e a2).
2. La DPCA deve dimostrare, riguardo al lotto di intervento, il rispetto dei valori-limite relativi alla classe di zonizzazione acustica attribuito al medesimo in sede di Zonizzazione Acustica, ovvero di articolazione della medesima ai sensi dell'articolo 6.10.2 comma 2.
- 3 Per la residenza la DPCA non è richiesta nel caso di interventi di ampliamento di entità inferiore al 30% e nel caso che l'edificio sia collocato a distanza superiore a m. 30 da strade locali (tipo F), superiore a m. 40 da strade extraurbane secondarie (tipo C) e da strade di quartiere (tipo E), superiore a m. 60 da strade extraurbane principali (tipo B) e da strade di scorrimento (tipo D) e a superiore a m. 100 da autostrade (tipo A).
4. La DPCA è richiesta anche nel caso di intervento di CD verso uno dei tipi di destinazione d'uso di cui alle lettere a) e b) del primo comma, nonché nel caso di CD verso usi residenziali in ambito urbano.
5. Nei casi in cui l'intervento è soggetto a Segnalazione certificata di Inizio Attività, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare della SCIA e deve essere presentata a richiesta delle autorità competenti al controllo.
6. Nel caso di interventi edilizi nell'ambito di un PUA per il quale sia stata predisposta la DPCA prima della sua approvazione, non è più richiesta la DPCA relativa ai singoli interventi edilizi, ma è sufficiente la dichiarazione firmata dal progettista responsabile che asseveri la rispondenza dell'opera ai requisiti di cui all'Art. 11 della L.R. 15/13 e s.m.e i..

Art. 6.1.15 – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)

1. Fermo restando quanto stabilito dalle specifiche leggi e normative in materia la *Documentazione di Previsione di Impatto Acustico* deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, RE qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:
 - a) opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui alla legislazione regionale in materia;
 - b) infrastrutture per la mobilità: ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia (f2.1); strade (f2.2); attrezzature per lo scambio intermodale (f2.3) ivi compresi aeroporti, aviosuperfici, eliporti; parcheggi (f2.4) con capienza superiore ai 200 p.a., siano essi pubblici o pertinenziali;
 - c) impianti relativi alle reti tecnologiche (f1.2) nei quali siano installate attrezzature rumorose, quali impianti di sollevamento, impianti di decompressione, e simili;
 - d) centrali termiche al servizio di gruppi di edifici;
 - e) attività manifatturiere industriali o artigianali (c1), ivi comprese le attività di produzione, cogenerazione e trasformazione di energia elettrica e le attività manifatturiere del settore agroalimentare e conserviero (c2);
 - f) attività estrattive (c4);
 - g) attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, di rifiuti solidi urbani, ecc. (c5);
 - h) attività di trasporto, magazzinaggio, logistica, commercio all'ingrosso (b2.5 o c1);
 - i) medio-grandi e grandi strutture di vendita (b2.3 e b2.4);
 - j) pubblici esercizi (b2.7) ove sono installati impianti rumorosi;
 - k) artigianato di servizio agli automezzi (b3.2);
 - l) attività ricreative, sportive e di spettacolo (b4.3 e b4.4);
 - m) attività di parcheggio (b4.6);
 - n) ospedali e case di cura (b4.5);
 - o) attività ricettive alberghiere (e1 e e2).
2. Nei casi di cui al primo comma, la DPIA deve essere predisposta anche per di interventi RE, RC, RS, MS, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore. Nei casi in cui l'intervento sia soggetto a Segnalazione certificata di Inizio Attività, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare dell'attività e deve essere presentata a richiesta delle autorità competenti al controllo.
3. Nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento oggetto di DPIA non comporta la presenza di sorgenti sonore significative (macchinari o impianti rumorosi) e non induce significativi aumenti di flussi di traffico, può procedere a una valutazione di tipo semplificato, così come previsto dalla L.R.15/01 e s.m. e i., art. 10 comma 4.

4. La Documentazione di Impatto Acustico può essere anticipata in sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo qualora in tale fase siano già conosciute le informazioni necessarie per la descrizione dell'impatto.
5. La DPIA, qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limite di immissione e di emissione definiti dalla legge , deve contenere l'indicazione delle misure previste per ricondurre le sorgenti sonore entro i valori limite. Tali misure devono quindi trovare riscontro negli elaborati di progetto.

Art. 6.1.16 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano. Le aree cortilive e pertinenziali delle costruzioni, nonché le aree inedificate devono essere mantenute pulite e libere da rifiuti e da materiali accatastati.
2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
4. Qualora non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
5. Decorso inutilmente tale termine, l'amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.
6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di trasmettere allo Sportello unico immediata comunicazione e descrizione dei lavori e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la SCIA e/o quanto altro previsto in base alle norme vigenti.

Art. 6.1.17 - Dichiarazione di inabitabilità

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare inabitabile o inagibile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n 1265/1934, ovvero per motivi strutturali, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.

2. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico- edilizie.
3. L'ordinanza di inabitabilità o inagibilità si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione delle verifiche di conformità di cui all' Art. 23 della L.R. 15/13 e s.m. e i..

Art. 6.1.18 - Utilizzazione abusiva

1. Il proprietario che abita o usa, ovvero consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia e agibilità o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, o per la quale non sia stata presentata domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità, è soggetto a sanzione amministrativa, da stabilirsi da parte del Comune con apposita delibera.
2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare agibilità, il Responsabile dello Sportello unico indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ad ulteriore sanzione amministrativa.

Art. 6.1.19 - Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di titolo abilitativo.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui al D.Lgs. 163/06 e successive modificazioni e al relativo regolamento di attuazione.
3. Gli Uffici Comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.

Art. 6.1.20 - Progetti e programmi per settori specifici

1. Ad integrazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi, il Consiglio Comunale, se ed in quanto previsto dalla L.R. 15/13 e s.m. e i. e L.R. 20/00 e s.m e i., adotta, ove del caso, appositi strumenti di pianificazione o di programmazione per settori specifici, ed in particolare:
 - a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
 - b) per le zone di recupero;
 - c) per le zone verdi;
 - d) per l'arredo urbano ed il colore;
 - e) per la viabilità ed il traffico;

- f) per la valorizzazione commerciale;
- h) per la circolazione dei portatori di handicap.

2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e programmi settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni di detti piani e programmi, in quanto applicabili.

Art. 6.1.21– Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree

1. Fermo restando quanto stabilito dalle specifiche leggi e normative in materia il titolare di un impianto industriale o suo avente causa, in caso di dismissione dello stesso per qualsiasi causa (cessata attività, trasferimento, fallimento, ecc.) deve comunicare la dismissione entro 90 giorni al competente Ufficio comunale.
2. Il responsabile di tale Ufficio potrà eventualmente prescrivere, se del caso:
 - opportune misure cautelative in ordine alla messa in sicurezza del sito ed al corretto smaltimento dei rifiuti, anche con il coinvolgimento degli Enti istituzionalmente delegati;
 - lo svolgimento di analisi per accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, con riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i.
3. Nell'ambito delle procedure che comportano variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o a servizi o a verde, il Comune si assicura che sia stata accertata, attraverso un'idonea indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. Per l'esecuzione della suddetta indagine ambientale si può fare riferimento al D.Lgs. 152/2006 e s.m.e i., in materia di bonifica di siti inquinati.

Art. 6.1.22 – Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 e s.m. e i. e della direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005 e s.m. e i.
2. Per i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata, anche a scopo pubblicitario, deve essere data preventiva comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia.
3. La comunicazione di cui al comma 2 deve essere corredata dalla documentazione di cui all'art. 10 comma 2 della Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005 e s.m. e i., ovvero:

- progetto illuminotecnico redatto da una figura professionale abilitata per tale settore, che si assume la completa responsabilità sino ad ultimazione dei lavori;
 - misurazioni fotometriche dell'apparecchio utilizzato nel progetto esecutivo;
 - istruzioni di installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità con la Legge.
4. Al termine dei lavori, l'impresa installatrice deve rilasciare ai sensi dell' art. 9 della L. 46/90 e s.m. e i., la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui all'art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005 e s.m. e i..
 5. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità o temporanei, per i quali, l'impresa installatrice deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge di cui all'art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005 e s.m. e i., e precisamente per:
 - gli impianti di cui all'art. 8 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005 e s.m. e i.;
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque;
 - le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi, le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 mq ed infine gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine, per un numero non superiore a tre vetrine;
 - le installazioni temporanee per l'illuminazione dei cantieri.
 6. Per gli impianti di illuminazione esterna esistenti, sono valide le disposizioni di cui all'art. 4 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005 e s.m. e i..
 7. Per i particolari impianti di illuminazione quali quelli degli impianti sportivi, dei monumenti e delle strutture architettoniche di rilievo, degli insediamenti produttivi, dei fasci di luce fissi o roteanti e delle insegne pubblicitarie, sono valide le disposizioni di cui all'art. 7 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005 e s.m. e i..

Art. 6.1.23-- Terre e rocce provenienti da scavi

1. La gestione dei suddetti materiali, dalla produzione al riutilizzo e/o allo smaltimento, resta disciplinata dalle specifiche disposizioni normative (di carattere nazionale), anche per quanto attiene ai criteri di classificazione merceologica (materia prima, sottoprodotto, rifiuto).

CAPO 6.2– PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PIANI DI SVILUPPO AZIENDALE

Art. 6.2.1 –Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a) schema di convenzione.
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose, del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto e dello sviluppo planimetrico della chioma; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per attrezzature collettive, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti tenendo conto delle dimensioni necessarie ai fini della raccolta differenziata ai sensi dello specifico regolamento vigente; progetto preliminare delle sistemazioni del verde pubblico, con indicazione delle essenze e, per gli alberi d'alto fusto, l'indicazione dello sviluppo previsto della chioma e dell'apparato radicale;
- h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima;

- j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- l) relazione illustrativa, contenente fra l'altro, la relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- m) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983;
- n) dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D. Lgs. 42/04 e s.m. e i.; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno dei centri storici o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica.
- o) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili; confronto degli indici di progetto con gli indici del POC.

Gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale esistenza di vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale, nonché l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto.

2. Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC, in particolare, ove richiesto: la Documentazione Previsionale dei Clima Acustico (DPCA) nella zona interessata di cui all'art. 6.2.2, la verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai nuovi carichi previsti, ecc.
3. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai punti f) e n) del primo comma.
4. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera a) deve contenere:
 - i dati dell'intervento, dimensionato in superficie territoriale, superficie edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti o degli addetti insediabili, quantificazione e destinazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto o),

- le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
 - nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
 - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
5. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 2 devono essere presentati in cinque copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco.

Art. 6.2.2 – Documentazione previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA

1. Fermo restando quanto stabilito dalle specifiche leggi e normative in materia la *Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA)* deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi, con esclusione di quelli che riguardano aree che ai sensi della zonizzazione acustica sono classificate (o classificabili) in classe V o VI.
2. Sulla base della Zonizzazione acustica vigente, il PUA può suddividere l'area di intervento in più classi di zonizzazione acustica, in funzione delle diverse destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali,).
3. Sulla base della DPCA, il PUA deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente, eventualmente articolata nei termini di cui al secondo comma.
4. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie.

Art. 6.2.3 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata, approvazione e validità

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.
2. Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.
3. A seguito della presentazione della domanda, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241 e s. m. e i..
4. Il responsabile del procedimento verifica;
 - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
 - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
 - c) che la proposta di Piano sia conforme al PSC vigente;
 - d) se la proposta di Piano sia conforme al POC vigente ovvero comporti varianti;
 - e) se siano già stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al seguente comma 5.
5. Il responsabile del procedimento provvede a richiedere i seguenti pareri o autorizzazioni da enti esterni al Comune, ove non siano già allegati alla documentazione presentata:
 - a) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) Approvazione degli schemi degli impianti di cui all'art. 6.10.1 comma 1 punto i) da parte delle aziende fornitrici dei servizi.

- e) Parere integrato dell'AUSL e dell'ARPA, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 4/5/1982 n.19 e succ. modificazioni.
 - f) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
6. Lo Sportello unico valuta inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale.
- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
 - b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
 - c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.
7. Il responsabile del procedimento:
- a) svolge personalmente le verifiche di cui al comma 4;
 - b) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
 - c) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 6;
 - d) provvede a richiedere il parere di competenza della CQAP se ed in quanto previsto ai sensi della L.R. 15/13 e s.m. e i..
8. Entro il termine di giorni 15 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.
9. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorso inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.
10. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 6 ed acquisito il parere della CQAP, provvede:
- a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
 - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla C.Q.A.P. e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

11. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 10 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
12. Qualora il PUA contenga:
 - planimetria di progetto e sezioni e profili (di cui alle lettere g ed h dell'art. 6.10.1 comma 1, in scala 1:500 per gli insediamenti produttivi e in scala 1:200 per gli insediamenti residenziali e terziari;
 - rappresentazione planivolumetrica in assonometria o in prospettiva, a colori;
 - simulazione fotografica dell'inserimento nel contesto da punti di vista realistici;
 - indicazioni vincolanti sufficientemente dettagliate sulle sagome degli edifici, sulle finiture e colori delle facciate, sulle tipologie, materiali e colori delle coperture, sulle tipologie e colori delle recinzioni, sul progetto del verde,il responsabile dello Sportello unico, a condizione che ciò sia stato espressamente richiesto dal proponente e con parere favorevole della C.Q.A.P. se dovuto, propone al Consiglio Comunale (Giunta comunale nel caso in cui il PUA non determini Variante al POC) l'approvazione del PUA con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità del PUA, sono assoggettati a SCIA anziché a permesso di costruire.
13. La formazione e approvazione dei PUA di iniziativa privata è regolamentata dalla L.R. 20/00 e s.m. e i..

Art. 6.2.4 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica, approvazione e validità

1. Per i PUA di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione.
2. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti ed al parere della C.Q.A.P. se ed in quanto previsto ai sensi della L.R. 15/13 e s.m. e i..
3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.
4. La formazione e approvazione dei PUA di iniziativa privata è regolamentata dalla L.R. 20/00 e s.m. e i..

Art. 6.2.5 – Ulteriori disposizioni in materia di PUA

1. Sono fatte salve le diverse norme procedurali stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi.
2. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della Delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.
3. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.
4. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.
5. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile dello Sportello unico, dopo il favorevole collaudo di opere di urbanizzazione per un valore pari al almeno il 60 % del totale previsto in convenzione, autorizza lo svincolo del 50% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile dello Sportello unico autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione.

Art. 6.2.6 – Permessi di costruire convenzionati

1. I “Permessi di costruire convenzionati”, possono tenere luogo dei Piani urbanistici attuativi nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal PSC-RUE-POC e dal Piano della Ricostruzione predisposto a seguito degli eventi sismici del maggio 2012.
2. Il Permesso di Costruire Convenzionato oltre ai documenti e gli elaborati previsti per il permesso di costruire, deve contenere, a seconda della tipologia dell'intervento:
 - a. gli elementi progettuali delle opere e degli edifici da realizzare estesi all'intera corte colonica, comprensiva dell'individuazione delle essenze arboree ed arbustive esistenti nonché degli eventuali interventi di mitigazione/compensazione ambientale;
 - b. in caso di delocalizzazione, le proposte progettuali inerenti l'area di sedime e la corte rurale di riferimento della volumetria oggetto di delocalizzazione;
 - c. le sanzioni convenzionali a carico del titolare del permesso di costruire per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione
 - d. gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del titolare per permesso di costruire,

- le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per attrezzature e spazi collettivi;
- e. i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici.
3. Il Permesso di Costruire Convenzionato è rilasciato solamente previa stipula della convenzione, dopo l'acquisizione del parere della Giunta Comunale.
4. Tutti gli interventi assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato dal Piano della Ricostruzione, dovranno acquisire il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

Art. 6.2.7 - Piani di Sviluppo Aziendale (PSA)

1. I Piani di sviluppo aziendale (PSA), obbligatori per le aziende agricole che intendono eseguire opere (che superino i limiti fissati dalle norme urbanistiche del territorio rurale) per la creazione di nuovi centri aziendali e per la costruzione all'esterno di quelli esistenti, devono essere corredati dei seguenti elementi:
- a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali, con l'indicazione della superficie e dei confini dell'unità poderale di pertinenza compresi i terreni ed i fabbricati non in proprietà, ma che contribuiscono a determinare le potenzialità produttive dell'azienda;
 - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con indicazione del relativo riparto colturale e delle infrastrutture di servizio, nonché delle quote planimetriche generali, compresa documentazione fotografica;
 - c) elaborato planimetrico riportante i fabbricati esistenti, la classificazione degli edifici e le loro destinazioni d'uso, compreso il loro rilievo fotografico. Planimetria riportante i fabbricati di progetto, le loro dimensioni e la loro destinazione d'uso, le quote planimetriche generali e la sistemazione dell'area cortiliva con indicazione delle specie vegetali arboree e arbustive. Elaborato sinottico dimostrante le variazioni proposte;
 - d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale;
 - e) relazione tecnica agronomica ed economica sull'attività dell'azienda, contenente:
 - attività prevalente dell'azienda, indirizzi colturali adottati, indicazione delle produzioni conseguite e delle risorse impiegate, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile);
 - descrizione dei fabbricati esistenti e delle loro modalità di utilizzo attuali;
 - esame tecnico-economico dei fattori limitanti la normale conduzione aziendale;
 - descrizione degli interventi infrastrutturali ed edilizi proposti;
 - dimostrazione della sussistenza delle condizioni necessarie ai fini del riconoscimento della ruralità dei fabbricati, relativamente alle opere di progetto richieste, in quanto trattasi di intervento di natura strettamente agricola;

- descrizione delle fasi di formazione dell'unità poderale, specificando eventuali date di acquisto/vendita/affitto o uso ad altro titolo dei singoli appezzamenti, loro superfici ed estremi catastali, con particolare riferimento all'appoderamento in atto alla del 20/03/1985 (si veda l'Art. 4.3.9);
 - programma di ristrutturazione aziendale, comprensivo di:
 - 1) descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti
 - 2) proprietà e/o titolo di disponibilità dei terreni costituenti l'azienda;
 - 3) eventuali modificazioni di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti e verifica delle condizioni statico-igieniche degli edifici esistenti in rapporto alle possibilità di recupero;
 - 4) consistenza e qualifica della forza lavoro aziendale ed extra-aziendale necessaria, specificando periodo e giornate di lavoro impegnate;
 - f) programma di investimenti e previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;
 - g) schema della convenzione contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PSA, che dovrà essere fissato in non meno di cinque anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
 - h) attestazione della veridicità degli elementi forniti.
 - i) altri documenti (tutte le documentazioni richieste possono essere oggetto di autocertificazione, quando ammesso dal DPR 20 ottobre 1998, n. 403 e s.m. e i.):
 - documentazione comprovante la qualità di imprenditore agricolo professionale;
 - documentazione comprovante lo stato proprietario dei terreni e fabbricati aziendali di proprietà;
 - documentazione comprovante i contratti di affitto od altro titolo sulla base dei quali terreni e fabbricati sono in uso all'azienda;
 - documentazione comprovante la situazione catastale attuale di partita e storica ventennale relativa ai fabbricati e ai terreni aziendali;
 - dichiarazione di tutti gli interessati di accettazione dei contenuti del piano di sviluppo aziendale, qualora l'intervento sia effettuato su immobili in comproprietà.
2. Il Piano di sviluppo aziendale stabilisce, in funzione delle reali necessità produttive e aziendali, la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.
3. A seguito della presentazione della domanda, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

4. Il Piano di sviluppo aziendale ha validità massima di cinque anni. Decorso il termine di validità esso decade per le parti non realizzate e qualunque richiesta di titolo abilitativo per opere previste nel Piano decaduto è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano. L'attuazione delle opere previste dal Piano di sviluppo aziendale potrà avvenire per stralci attuativi, a condizione che questi possiedano intrinseca complementarità o autonoma funzionalità nell'ambito degli obiettivi del Piano stesso.
5. Nella delibera di approvazione del PSA e della convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del permesso di costruire ovvero la presentazione di SCIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.
6. Ai piani di sviluppo aziendali si applicano le medesime procedure dei Piani Urbanistici Attuativi.

CAPO 6.3 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)

Art. 6.3.1 – Norme generali

1. Il presente capo disciplina l'applicazione del contributo relativo al Permesso di Costruire ed alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in conformità con le disposizioni della L.R. 15/13 e s.m. e i. e con le altre disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.
2. Il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del Permesso di Costruire o per presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività è tenuto a corrispondere un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
3. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria U1) sono definite dal capo 3.1 art. 3.1.1 del presente Regolamento.
4. Le attrezzature e gli spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria U2) sono definite dal capo 3.1 art. 3.1.2 del presente Regolamento.
5. Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si applica la deliberazione del Consiglio Comunale 6 marzo 2000 n 18 o successivo analogo provvedimento, con cui a partire dalla deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n 849.

Art. 6.3.2 – Onere di urbanizzazione (U1, U2)

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o gli interventi che comportano nuova edificazione (NC) o che determinano un incremento del carico urbanistico come definito dalla L.R. 15/13 e s.m. e i.

Art. 6.3.3 - Parametrazione degli oneri di urbanizzazione

1. Le tabelle di parametrazione ed incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali:
 - interventi di edilizia residenziale (tipi d'uso "a") – Tabella "A";
 - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di Sc fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le

sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali (tipi d'uso "b") – Tabelle B”;

- funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di Sc oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (tipi d'uso "c1", "c2", "c3") – Tabelle "C”;
- funzioni agricole svolte da non aventi titolo (tipi d'uso "d2", "d3", "d4" e "d5") – Tabelle "D”;
- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo (tipi d'uso "e") – Tabelle "E”.

2. Le tariffe per la parametrizzazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle di cui appresso.

Art. 6.3.4 – Scomposizione dell'onere di urbanizzazione

1. Ai fini della determinazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come all' art. 6.3.3, viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U1 – opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;
- U2 – opere di urbanizzazione secondaria

2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione U1 è stabilita secondo le seguenti percentuali:

RESIDENZA	(% di U1 = Euro / mq Sc)
- le strade	22
- gli spazi di sosta e di parcheggio	10
- le fognature	8
- gli impianti di depurazione	3
- il sistema di depurazione dell'acqua	7
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica	
forza motrice, gas, telefono	24
- la pubblica illuminazione	10
- il verde attrezzato	16
	100

ATTIVITA' PRODUTTIVE	(% di U1 = Euro / mq Sc)
- le strade	30
- gli spazi di sosta e di parcheggio	12
- le fognature	10
- gli impianti di depurazione	10
- il sistema di depurazione dell'acqua	6
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica	

	forza motrice, gas, telefono	21
-	la pubblica illuminazione	7
-	il verde attrezzato	4
		100

3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione U2 è stabilita secondo le seguenti percentuali:

PER OGNI ATTIVITA'	(% di U2 = Euro / mq Sc)	
-	gli asili nido e le scuole materne	10
-	le scuole dell'obbligo	38
-	le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7
-	i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7
-	mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
-	gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25
-	i parcheggi pubblici	7
		100

Art. 6.3.5 – Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione

1. Per la funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.) studi professionali:

l'unità di superficie è il mq. utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art.3 del DM 10-5-77 n. 801 che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. Esso corrisponde alla superficie principale (S.pr) di cui all'art.1.3.13.

2. Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere:

l'unità di superficie è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Sup. lorda sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta superficie sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, gli alloggi consentiti dal Piano Operativo Comunale nelle zone produttive nonché i locali adibiti ad ufficio a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

3. Per gli insediamenti per le attività all'aperto (turistiche temporanee, esercizi pubblici, attività commerciali, attività di interesse collettivo) e per gli impianti sportivi che non

costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della Legge n. 47/78 e successive modifiche:

l'unità di superficie è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

4. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori.

Art. 6.3.6 – Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione

1. Il contributo non è dovuto per le casistiche individuate dall'Art. 32 della L.R. 15/13 e s.m. e i..

Art. 6.3.7 – Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione

1. Il contributo è ridotto, per la realizzazione degli interventi in applicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale 6 marzo 2000 n 1818, ai sensi del punto 1.2 e 1.6 della deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n 849 e nei casi definiti dalla L.R. 15/13 e s.m. e i.
2. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione sono cumulabili sino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.
3. La Giunta comunale provvederà alla determinazione del costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione in caso di monetizzazione degli standards.

Art. 6.3.8 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dal soggetto attuatore titolare del permesso di costruire secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.
2. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria soggetto attuatore è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.
3. Nel caso in cui il soggetto attuatore realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al soggetto stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere primarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 6.3.5.

4. In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità di seguito riportate:
 - a) per le opere di U1, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:
 - è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
 - è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
5. A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il titolare dei diritti all'edificazione può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente articolo.
6. Per le opere di U2, l'onere:
 - è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
 - è dovuto dal titolare del titolo abilitativo per la realizzazione degli immobili compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore del piano attuativo rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
 - è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

Art. 6.3.9 – Contributo sul costo di costruzione (CCOS)

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato ai sensi della L.R. n 15/13 e s.m. e i..
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi e non può superare il valore determinato ai sensi della L.R. 15/13 e s.m. e i..

Art. 6.3.10 – Contributo sul costo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza (Dis / Sis)

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

regionale ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/13 e s.m. e i., ed in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Con deliberazione del Consiglio Comunale 6 marzo 2000 n 18, il valore Dis (contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti da applicarsi agli interventi nelle zone produttive), è stabilito incrementandolo degli aumenti ISTAT pari al 38% per un valore di Euro 2.84.
3. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione, in relazione ai diversi tipi di attività, in applicazione della deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 3, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 32 comma 1, lettera b) della L. R. 15/13 e s.m. e i., sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 6.3.11 – Esonero del contributo sul costo di costruzione

1. Il contributo non è dovuto, per la realizzazione degli interventi.
2. Il contributo, ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale 6 marzo 2000 n 18, non è dovuto:
 - nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori. Qualora la suddivisione dell'unità immobiliare, ad esclusione della residenza, avvenga mediante minime opere edilizie (es. chiusura di una porta) e gli oneri di urbanizzazione siano già stati in precedenza comunque versati, l'intervento è gratuito;
 - per gli edifici unifamiliari;
 - per le opere di edilizia funeraria;
 - ai fini del Permesso di Costruire o di Segnalazione certificata di Inizio Attività, relative ad opere, residenziali o non residenziali da realizzare nelle zone agricole, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il richiedente è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della Legge 9 maggio 1975 n 153;
 - per le trasformazioni di una sala cinematografica, le modalità ed i vincoli per il godimento delle esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n 153.
3. Il contributo non è dovuto, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n 849, per la realizzazione degli interventi edilizi quali:

- di demolizione (D);
- di occupazione di suolo mediante deposito di materiali;
- di varianti a Permessi di Costruire già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie.

Art. 6.3.12 – Versamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero all'atto della presentazione della Segnalazione certificata di Inizio Attività, fino ad un importo di Euro 5.000,00.
2. Per importi superiori ad Euro 5.000,00 gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti in due rate:
 - la prima pari al 50% al ritiro del Permesso di Costruire ovvero all'atto di Segnalazione certificata di Inizio Attività.
 - il saldo entro 60 gg. dalla fine lavori e, comunque entro tre anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire o di Segnalazione certificata di Inizio Attività.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera secondo le modalità stabilite dal Comune.

Art. 6.3.13 – Garanzie e sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate

1. Le garanzie reali o personali devono essere richieste anche per le quote di contributo afferente il costo di costruzione. Le suddette forme di garanzia sono scelte dal Comune.
2. Le garanzie personali sono prestate con polizza assicurativa o fidejussione bancaria.
3. Per quanto concerne le opere eseguite mediante Enti Pubblici (Telecom, Enel, Aziende Municipalizzate, ecc.) il concessionario potrà impegnarsi a presentare entro un anno dall'inizio dei lavori copia del contratto stipulato con gli enti stessi per la realizzazione delle opere.
4. In caso di ritardo pagamento od omesso versamento alla scadenza fissata, si applicano le sanzioni di cui agli Artt. 20-21-22 della L.R. 23/04 e s. m. e i..

APPENDICE

CLASSIFICAZIONE DELLE "ATTIVITÀ PRODUTTIVE E DELLE ALTRE ATTIVITÀ CARATTERIZZATE DA SIGNIFICATIVE INTERAZIONI CON L'AMBIENTE".

Direttiva in materia di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente. Art. 33, comma 5, L.R. 25/11/2002, n. 31 e successive modificazioni ed integrazioni

(Deliberazione della Giunta regionale n. 477 del 21/2/1995, controllata dalla CCARER il 9/3/1995, prot. n. 377/421)

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Vista

- la L.R. 26 aprile 1990, n. 33, recante "Norme in materia di Regolamenti edilizi comunali";
- la L.R. 30 gennaio 1995, n. 6 recante "Norme in materia di programmazione e pianificazione territoriale, in attuazione della Legge 8 giugno 1990, n. 142 e modifiche e integrazioni alla legislazione urbanistica ed edilizia";

considerato:

- che l'art. 13, comma 6 della citata L.R. 33/90, così come modificato dall'art. 24 della L.R. 6/95, prevede una procedura differenziata per il rilascio delle concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità edilizia, a seconda che si tratti o meno di insediamenti destinati ad attività industriali ed altre eventuali attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, per le quali è previsto, oltre al rispetto di requisiti cogenti, anche il rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro e di quelli connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dall' esame preventivo svolta sotto il profilo sanitario ed igienico ambientale dai competenti Servizi di prevenzione delle Aziende Unità sanitarie locali (art 18, comma 2, L.R. 33/90);
- che dette attività sono da definire con apposita direttiva della Giunta Regionale;
- che determinate attività presentano caratteristiche che le rendono assimilabili a quelle industriali propriamente dette;
- che altre attività produttive, di servizio o commerciali, esigono una disciplina differenziata rispetto agli insediamenti residenziali abitativi, in quanto caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente o con la salute degli utente o perché incluse tra le "industrie insalubri" di cui art. 216 del T.U.L.L.SS., o perché costituenti possibile fonte di rischio;

ritenuto:

- che i controlli preventivi in fase di rilascio della concessione/autorizzazione edilizia e quelli di conformità edilizia, siano necessari per le tipologie per le quali una normativa

speciale prevede specifici requisiti correlabili anche alle strutture edilizie (Leggi regionali 2/80 e 10/85, 1/85, 2/85, 34/88, 35/90);

- che in sede di presentazione della richiesta di concessione/autorizzazione edilizia possa essere allegato il parere sanitario dei Servizi competenti dell'Azienda Unità sanitaria locale preventivamente assunto dai diretti interessati;

dato atto che i Responsabili dei Servizi Qualità edilizia, Igiene pubblica e Sicurezza e Medicina preventiva del Lavoro competenti per materia hanno espresso il loro parere di legittimità e regolarità tecnica ai sensi dell'art. 4, comma 6 della L.R. 41/92;

su proposta degli Assessori alla Sanità e all'Edilizia e Casa;

a voti unanimi e palesi, delibera:

- 1) di approvare per i motivi esplicitati in premessa, la direttiva prevista dall'Art. 13, comma 6 della L.R.- 26 aprile 1990, n. 33 così come modificato dalla L.R. 30 gennaio 1995, n. 6, classificando come segue le attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:
 - a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
 - b) attività zootecniche. allevamenti, stalle;
 - c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione c/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
 - d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
 - e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 metri quadrati, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 metri quadrati, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 24 maggio 1988, n. 215 in attuazione direttiva CEE);
 - f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;
- 2) di pubblicare la presente direttiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.