

COMUNE DI  
SOLIERA  
provincia di Modena

# RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO  
EDILIZIO  
legge regionale 20/2000

## ~~PARTE I~~

### **VARIANTE 2013 II°**

il Sindaco  
l' Assessore  
il Segr. C.le

Stesura approvata  
con delibera C.C.n. 38 del 22.04.2009

Variante approvata  
con delibera C.C.n. 61 del 30/10/2012

Progetto : Ing. Claudia – Dana Aguzzoli

**Comune di Soliera**  
Provincia di Modena

**REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
EDILIZIO**

**Parte I**

**Variante 2013 II°**

	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	Per adozione	04/04/14	CA	04/04/14	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 ..... del ../04/2014		Variante 2013 II°		

## **Legenda**

Testo in sottolineato = parti aggiunte con la Variante 2013 II°

Testo in ~~barrato~~ = parti eliminate con la 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:

Allegato ai Requisiti Volontari - Criteri per graduare gli sconti sugli oneri di urbanizzazione in rapporto al soddisfacimento dei requisiti volontari (in applicazione dell'Art. 6.10.7 del RUE – parte 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 (Del. GR n. 477 del 21/2/1995, controllata da CCARER il 9/3/1995, prot. n. 377/421)

# INDICE

TITOLO 1 - Disposizioni generali e definizioni .....	15
--	----

## **Capo 1.1 – Disposizioni generali.....15**

Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio .....	15
<del>Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....</del>	<del>15</del>
Art. 1.1.23 - Validità ed efficacia.....	16
Art. 1.1.34 - Elaborati costitutivi del RUE e <del>suddivisione della materia</del> .....	16
Art. 1.1.45 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali .....	17
Art. 1.1.56 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	18
Art. 1.1.67 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE .....	18
Art. 1.1.78 - Definizioni preliminari di termini del lessico degli strumenti urbanistici.....	18
Art. 1.1.89 - Organizzazione delle norme di zona e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona .....	20
Art. 1.1.190 - Articolazione del territorio in zone.....	20
Art. 1.1.104 - Corrispondenza fra le zone del RUE e le zone territoriali omogenee .....	21
Art. 1.1.112 - Lettura delle simbologie grafiche .....	21

## **CAPO 1.2 – Definizione degli oggetti edilizi.....23**

Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni.....	23
Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato.....	23
Art 1.2.3 – Impianto .....	24
Art. 1.2.4 – Infrastruttura .....	24
Art. 1.2.5 - Manufatti diversi .....	24
Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili.....	25
Art. 1.2.7 - Unità edilizia (Ue.E.)-alias organismo edilizio, Pertinenza.....	26
Art. 1.2.8 - Unità fondiaria e lotto.....	26
Art. 1.2.9 - Unità impiantistica.....	27
Art. 1.2.10 - Unità infrastrutturale .....	27
<del>Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Unità Edilizia.....</del>	<del>27</del>
Art. 1.2.121 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni/condominiali .....	29
<del>Art. 1.2.13 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali .....</del>	<del>29</del>
<del>Art. 1.2.14 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche .....</del>	<del>30</del>
<del>Art. 1.2.15 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione.....</del>	<del>33</del>
<del>Art. 1.2.16 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.13 e 1.2.14 .....</del>	<del>34</del>
Art. 1.2.17 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio.....	34
Art. 1.2.18 – Entrata in vigore dei contenuti dell’All. A della DAL RER n. 279/2010 ‘Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia’- Norma transitoria.....	36

### **CAPO 1.3 – Definizione dei parametri edilizi .....40**

Art. 1.3.1 - <del>Profilo di una costruzione</del> Sagoma planivolumetrica.....	40
Art. 1.3.2 - Sagoma lorda di una costruzione.....	40
Art. 1.3.3 – Area di Ssedime di una costruzione e superficie occupata (SO) .....	40
Art. 1.3.4 - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP).....	40
<del>Art. 1.3.5 – Sagoma netta convenzionale (Sag).....</del>	<del>41</del>
<del>Art. 1.3.6 – Sagoma netta fuori ed entro terra .....</del>	<del>41</del>
<del>Art. 1.3.7 – Volume di sagoma di un edificio (V.sag).....</del>	<del>41</del>
<del>Art. 1.3.8 – Involucro (INV).....</del>	<del>42</del>
<del>Art. 1.3.9 – Volume dell'Involucro (V.inv.) .....</del>	<del>42</del>
Art. 1.3.140 - Superficie coperta (SqC) .....	42
Art. 1.3.141 - Superficie complessiva utile (ScU) .....	42
Art. 1.3.127 - <del>Parti che non costituiscono superficie utile</del> Superfici escluse dal computo della Su e della Sa .....	43
Art. 1.3.138 - Superficie principale utile (Su.pr.) .....	44
Art. 1.3.149 Superficie accessoria (S.ae.) .....	45
Art. 1.3.150- Rapporti minimi fra S.ae. e S.pr. Sa e Su .....	46
Art. 1.3.161 - Altezza utile (Hu) .....	46
<del>Art. 1.3.17 – Altezza utile netta media .....</del>	<del>47</del>
Art. 1.3.182 - Altezza del fronte di un edificio (HFf).....	47
Art. 1.3.193 - Altezza di un edificio (H).....	49
Art. 1.3.204 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT) .....	49
Art. 1.3.215 - Superficie di vendita (SV).....	49

### **CAPO 1.4 – Definizione dei parametri e indici urbanistici.....51**

Art. 1.4.1 - Superficie territoriale (ST) e Densità territoriale (Indice di utilizzo territoriale (UT) .....	51
Art. 1.4.2 - Superficie fondiaria (SF) e Densità fondiaria (Indice di utilizzo fondiaria (UF).....	51
Art. 1.4.3 – Superficie minima di intervento (SM).....	52
Art. 1.4.4 - Carico urbanistico (Cu) .....	52
Art. 1.4.5 - Potenzialità edificatoria (P.E.).....	52
Art. 1.4.6 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	53

### **CAPO 1.5 – Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi .....54**

Art. 1.5.1 - Intervento.....	54
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento .....	54
Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione alias lottizzazione .....	55
Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica.....	56
B1 - Interventi edilizi di 'recupero' di applicazione generale .....	56
Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO).....	56
Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS).....	57
Art. 1.5.7- Risanamento conservativo (RC).....	59
Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	60

Art. 1.5.9 - Demolizione (D).....	62
B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate .....	62
Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS).....	62
Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico (RT) .....	63
Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento di aree libere (RAL) .....	64
B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione.....	64
Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC).....	64
<del>Art. 1.5.14 – Ricostruzione (RI).....</del>	<del>65</del>
<del>Art. 1.5.14 bis – Riqualificazione e Ricomposizione Tipologica (RRT).....</del>	<del>65</del>
<del>Art. 1.5.15 – Ampliamento (AM).....</del>	<del>67</del>
Art. 1.5.16 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti.....	68
B4 - Interventi non edilizi .....	70
Art. 1.5.17 - Modificazione morfologica del suolo (MM).....	70
Art. 1.5.18 - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR).....	70
Art. 1.5.19 - Cambio d'uso (CD).....	71
<b>Capo 1.6 – Definizione degli Usi del territorio .....</b>	<b>74</b>
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	74
Art. 1.6.2 - Uso esistente.....	83
<b>Capo 1.7 – Attuazione del PSC .....</b>	<b>85</b>
Art. 1.7.1 - Modalità di attuazione del PSC.....	85
Art. 1.7.2 – Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	85
Art. 1.7.3 –Titoli abilitativi diretti.....	85
Art. 1.7.4 -Convenzioni speciali .....	86
Art. 1.7.5 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	86
Titolo II – Norme di tutela e vincoli .....	87
<b>Capo 2.1 - Tutele e vincoli derivanti da norme di carattere nazionale .....</b>	<b>87</b>
Art. 2.1.1 - Fasce di rispetto dei cimiteri.....	87
Art. 2.1.2 - Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. <del>146 comma 1 lettera e)</del> 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. <del>490/1999</del> 42/04 e s.m. e i. (fiumi e fasce perifluviali) .....	87
Art. 2.1.3 - Fasce di rispetto dei canali di bonifica e irrigui.....	88
<b>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.).....</b>	<b>88</b>
Art. 2.2.1 -Invasi e alvei dei corsi d'acqua .....	88
Art. 2.2.2 - Aree fluviali di espansione inondabili.....	90
Art. 2.2.3 - Aree di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.....	91
Art. 2.2.4 – Tutela dei corpi idrici sotterranei.....	92
Art. 2.2.5 - Tutela dei dossi e paleodossi .....	93

Art. 2.2.6 - Tutela delle alberature non produttive e delle siepi nel territorio agricolo.....	94
Art. 2.2.7 -Aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale.....	95
Art. 2.2.8 - Tutela degli elementi della centuriazione.....	95
Art. 2.2.9 - Tutela della viabilità storica.....	96
Art. 2.2.10 -Tutela degli insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse storico, testimoniale e ambientale.....	96
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.....	100
Art. 2.2.12 - Aree interessate dalle bonifiche storiche di pianura.....	100
Art. 2.2.13 - Aree archeologiche.....	101
Art. 2.2.14 – Strutture di interesse storico-testimoniale.....	101
Art. 2.2.15 – Aree ad elevata criticità idraulica.....	102
<b>Capo 2.3 – Tutela dai rischi di incidenti rilevanti.....</b>	<b>102</b>
Art. 2.3.1 – Disciplina della fascia di attenzione.....	102
TITOLO III– Dotazioni territoriali e Infrastrutture di interesse generale.....	103
<b>Capo 3.1 – Dotazioni degli insediamenti.....</b>	<b>103</b>
Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	103
Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi.....	104
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi.....	105
Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi.....	107
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali ( <i>Pr e Pc</i> ).....	108
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Quantità.....	111
Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione.....	113
Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione.....	115
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.....	115
<b>CAPO 3.2 – Dotazioni ecologiche.....</b>	<b>119</b>
Art. 3.2.1 - Permeabilità dei suoli.....	119
Art. 3.2.2 - Salvaguardia e formazione del verde.....	119
Art. 3.2.3 - Regolamentazione delle acque reflue.....	120
Art. 3.2.4 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	121
Art. 3.2.5 – Dotazioni ecologiche individuate nelle planimetrie del RUE.....	121
<b>Capo 3.3 – Infrastrutture per la mobilità.....</b>	<b>122</b>
Art. 3.3.1 - Requisiti tipologici delle strade.....	122
Art. 3.3.2 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria.....	122

Art. 3.3.4 – Strade vicinali e private in territorio rurale.....	128
Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....	128
Art. 3.3.6 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale .....	129
<b>Capo 3.4 – Reti e impianti tecnologici.....</b>	<b>132</b>
Art. 3.4.1 - Elettrodotti e relative norme di tutela.....	132
Art. 3.4.2 - Gasdotti e relative norme di tutela.....	133
Art. 3.4.3 - Depuratori e relative fasce di rispetto.....	133
Art. 3.4.4 - Impianti di emittenza radio-televisiva .....	134
Art. 3.4.5 - Impianti di comunicazione per la telefonia mobile .....	134
<b>Capo 3.5 – Criteri per la localizzazione e realizzazione di manufatti temporanei.....</b>	<b>135</b>
Art. 3.5.1 –Disposizioni temporanee per l’installazione di moduli provvisori e la delocalizzazione delle attività produttive.....	135
Art. 3.5.2 –Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC .....	139
<b>Capo 4.1 - Zone urbane consolidate o in via di consolidamento.....</b>	<b>139</b>
Art. 4.1.1 - Zona A - Centro storico .....	139
Art. 4.1.2 - Zona B1 - Zone urbane prevalentemente residenziali consolidate .....	145
Art. 4.1.3 - Zona B2 - Zone prevalentemente residenziali di completamento .....	146
Art. 4.1.4 - Zona B3 - Zone prevalentemente residenziali di completamento con significativa presenza di funzioni non residenziali .....	147
Art. 4.1.5 - Zona B4 - Zone prevalentemente residenziali in attuazione o attuate sulla base di piani urbanistici attuativi approvati .....	147
Art. 4.1.6 - Zona D1 - Zone per attività produttive in essere .....	148
Art. 4.1.7 -Sottozona D1 per attività produttive particolari .....	148
Art. 4.1.8 -Zona D2 - Zone per attività produttive attuate o in attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati.....	150
Art. 4.1.9 - Zona F1 - Zone cimiteriali.....	151
Art. 4.1.10 - Zona F2 - Zone per attrezzature tecnologiche .....	152
Art. 4.1.11 - Zona F3 – Zona demaniale per futuro parco territoriale.....	152
<b>Capo 4.2 - Ambiti urbani di riqualificazione e/o saturazione e ambiti per nuovi insediamenti urbani.....</b>	<b>153</b>
Art. 4.2.1 – Ambiti urbani di riqualificazione e/o saturazione: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	153
Art. 4.2.2 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo.....	153
Art. 4.2.3 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani: interventi ammessi successivamente all’attuazione a seguito del primo POC.....	154

## **Capo 4.3 – Territorio rurale – .....155**

Art. 4.3.1 – Territorio rurale - Definizioni preliminari .....	155
Art. 4.3.2 - Usi previsti e consentiti .....	156
Art. 4.3.3 - Articolazione della normativa .....	158
Art. 4.3.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture tecnologiche (usi f1.1, f1.3) .....	158
Art. 4.3.5 – Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture per la mobilità veicolare (usi f2.2, b2.6) .....	158
Art. 4.3.6 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici .....	158
Art. 4.3.7 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....	159
Art. 4.3.8 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici vincolati.....	161
Art. 4.3.9 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per usi "d" (funzioni agricole).....	163
Art. 4.3.10 - Interventi di AM, RI per uso a1: abitazioni.....	164
Art. 4.3.11 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1: fabbricati di servizio.....	165
Art. 4.3.12 -Interventi di NC, AM, RI per uso d2.2: fabbricati per le attività zootecniche aziendali .....	165
Art.4.3.13 -Interventi di NC, AM, RI per uso d2.3: fabbricati per le attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali o interaziendali.....	167
Art. 4.3.14 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.4: serre fisse.....	167
Art.4.3.15 -Interventi di NC, AM, RI per uso d4: Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale.....	167
Art.4.3.16 -Interventi di NC, AM, RI per uso c3: Attività zootecniche industriali (esclusi gli allevamenti suini).....	168
Art.4.3.17 -Interventi di NC, RI, AM per uso C3 limitatamente agli allevamenti suini.....	169
Art.4.3.18 -Zone agricole speciali di salvaguardia infrastrutturale (ES).....	170
Art.4.3.19 -Foresterie per lavoratori agricoli stagionali.....	170
Art.4.3.20 -Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	171
TITOLO 5 - Norme sul rapporto fra costruzioni e contesto.....	172

## **CAPO 5.1 – Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni.....172**

Art. 5.1.1 – Sagoma e coperture.....	172
Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature.....	173
Art. 5.1.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico.....	174
Art. 5.1.4 - Allineamenti .....	175
Art. 5.1.5 - Recinzioni.....	175
Art. 5.1.6 - Autorimesse.....	175
Art. 5.1.7 - Piani interrati .....	176
Art. 5.1.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	176
Art. 5.1.9 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico.....	177
Art. 5.1.10 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. ....	177
Art. 5.1.11 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità.....	177

Art. 5.1.12 – Indirizzi e prescrizioni per gli interventi di costruzione e/o ricostruzione in ambito rurale: caratteristiche architettoniche dei fabbricati e sistemazione degli spazi pertinenziali.....	178
<b>CAPO 5.2 - Distanze .....</b>	<b>179</b>
Art. 5.2.1 - Distanza da un confine e indice di visuale libera (VL) .....	179
Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini.....	179
Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (Dc e VL) .....	180
Art. 5.2.4 - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds) .....	181
Art. 5.2.5 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De).....	181
13. Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dagli artt. 4.3.12 e 4.3.16 per gli allevamenti zootecnici. ....	182
Art. 5.2.6 - Deroghe alle distanze.....	183
TIToLO 6 - Competenze, procedure e adempimenti .....	185
<b>CAPO 6.1 – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....</b>	<b>185</b>
Art. 6.1.1 - Definizione e compiti .....	185
Art. 6.1.2 - Composizione e nomina .....	186
Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità .....	187
Art. 6.1.4 - Documento Guida.....	188
<b>Capo 6.2 – .....</b>	<b>188</b>
<b>CAPO 6.3 – Valutazione preventiva.....</b>	<b>189</b>
Art. 6.3.1 – <del>Definizione</del> Procedura, contenuti, rilascio, validità.....	189
Art. 6.3.2 – <del>Richiesta</del> Relazione di richiesta della valutazione preventiva.....	189
Art. 6.3.3 – <del>Rilascio, comunicazione e validità</del> .....	190
<b>CAPO 6.4 – Permesso di costruire .....</b>	<b>191</b>
Art. 6.4.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire, Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire, Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire.....	191
Art. 6.4.2 – <del>Richiesta e documenti</del> .....	191
Art. 6.4.3 – <del>Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti</del> .....	194
Art. 6.4.4 – <del>Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati</del> .....	195
Art. 6.4.5 – <del>Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti</del> .....	196
Art. 6.4.6 – <del>Istruttoria sui progetti</del> .....	196
Art. 6.4.7 – <del>Rilascio</del> .....	197
Art. 6.4.8 – <del>Contenuti del permesso di costruire</del> .....	198
Art. 6.4.92 – <del>Permesso di costruire in deroga</del> .....	199

Art. 6.4.10—Decadenza del permesso di costruire.....	200
Art. 6.4.113 - Pubblicità del permesso di costruire.....	200
Art. 6.4.12—Annullamento del permesso di costruire .....	200
<b>CAPO 6.5 – Denuncia segnalazione certificata di inizio attività .....</b>	<b>202</b>
Art. 6.5.1 – Interventi soggetti a segnalazione certificata <del>denuncia</del> di inizio attività (DIA)-(SCIA) .....	202
Art. 6.5.2—Procedura e documenti.....	203
Art. 6.5.3—Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti le "Modificazioni morfologiche del suolo" .....	205
Art. 6.5.4—Durata dei termini, proroga e decadenza .....	205
Art. 6.5.5—Pubblicità degli atti e richiesta di riesame .....	205
<b>CAPO 6.6 – Attività edilizia libera.....</b>	<b>206</b>
Art. 6.6.1 – Interventi non soggetti a titoli abilitativi e interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori .....	206
<b>CAPO 6.7 – Esecuzione e conclusione delle opere .....</b>	<b>207</b>
Art. 6.7.1 – <del>Comunicazione di inizio lavori</del> Esecuzione e conclusione delle opere.....	207
Art. 6.7.2—Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	207
Art. 6.7.3—Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico.....	208
Art. 6.7.42 - <del>Variazioni a titoli abilitativi vigenti</del> Varianti in corso d'opera .....	209
Art. 6.7.5— <del>Variazioni minori in corso d'opera</del> .....	210
Art. 6.7.3 - Tolleranze costruttive .....	210
Art. 6.7.4 - Elenco dei tecnici verificatori.....	211
Art. 6.7.5 - Numeri civici .....	211
<b>CAPO 6.8 –<del>Conclusione delle opere</del>.....</b>	<b>212</b>
Art. 6.8.1—Scheda tecnica descrittiva.....	212
Art. 6.8.2—Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia ed agibilità .....	213
Art. 6.8.3—Verifica di conformità dell'opera eseguita.....	214
Art. 6.8.4—Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.....	215
Art. 6.8.5— <del>Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità</del> .....	215
Art. 6.8.6—Tolleranze costruttive .....	216
Art. 6.8.7—Elenco dei tecnici verificatori.....	216
Art. 6.8.8—Numeri civici .....	216
<b>CAPO 6.9 – Ulteriori disposizioni varie relative ai procedimenti edilizi.....</b>	<b>217</b>
Art. 6.9.1— <del>Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la DIA e documenti attestanti il titolo</del> Procedure abilitative speciali .....	217

Art. 6.9.2 – Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’).....	218
Art. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato .....	218
Art. 6.9.4 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.....	218
Art. 6.9.5 - Richiesta in sanatoria.....	219
<del>Art. 6.9.6 – Prescrizione di abusi edilizi minori .....</del>	<del>219</del>
Art. 6.9.76 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle DIASCIA.....	220
Art. 6.9.87 – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA).....	221
Art. 6.9.98 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni .....	222
Art. 6.9.10 - Dichiarazione di inabitabilità .....	222
Art. 6.9.140 - Utilizzazione abusiva .....	223
Art. 6.9.121 - Opere pubbliche di competenza comunale.....	223
Art. 6.9.132 - Progetti e programmi per settori specifici .....	223
Art. 6.9.143 – Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree .....	224
Art. 6.9.154 – Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell’inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna. ....	224
Art. 6.9.165 - Terre e rocce provenienti da scavi.....	225
<b>CAPO 6.10 – Piani Urbanistici Attuativi e progetti convenzionati .....</b>	<b>225</b>
Art. 6.10.1 –Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	225
Art. 6.10.2 –Documentazione previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA.....	227
Art. 6.10.3 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata.....	227
Art. 6.10.4 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica.....	229
Art. 6.10.5 – Approvazione e validità dei PUA .....	230
Art. 6.10.6 – Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione .....	231
Art. 6.10.7 - Piani di Investimento in Azienda Agricola (PIA).....	231
<b>CAPO 6.11 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE).....</b>	<b>234</b>
Art. 6.11.1 – Norme generali.....	234
Art. 6.11.2 – Onere di urbanizzazione (U1, U2).....	234
Art. 6.11.3 – Parametrazione degli oneri di urbanizzazione .....	234
Art. 6.11.4 – Scomposizione dell’onere di urbanizzazione .....	235
Art. 6.11.5 – Superficie di applicazione dell’onere di urbanizzazione .....	236
Art. 6.11.6 – Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione.....	237
Art. 6.11.7 – Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione .....	238
Art. 6.11.8 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione. ....	240
Art. 6.11.9 – Contributo sul costo di costruzione (CCOS) .....	241
Art. 6.11.10 – Contributo sul costo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza (Dis / Sis) .....	241
Art. 6.11.11 – Esonero del contributo sul costo di costruzione .....	241

Art. 6.11.12 – Versamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) .....	242
Art. 6.11.13 – Garanzie e sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate.....	243
<b>Allegato .....</b>	<b>244</b>
<b>criteri per graduare gli sconti sugli oneri di urbanizzazione in rapporto al soddisfacimento dei requisiti volontari .....</b>	<b>244</b>
<b>APPENDICE .....</b>	<b>246</b>
<b>Classificazione delle "attività produttive e delle altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente" .....</b>	<b>246</b>

## ABBREVIAZIONI

### Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
SM	= Superficie Minima di intervento
CU	= Carico Urbanistico
<u>PE</u>	= <u>Potenzialità edificatoria</u>
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
<u>S<sub>Uc</sub></u>	= Superficie <u>Utile complessiva</u>
<u>S<sub>pru</sub></u>	= Superficie <u>principale-utile</u>
<u>S<sub>ae-a</sub></u>	= Superficie accessoria
<u>S<sub>C-q</sub></u>	= Superficie Coperta

<u>S<sub>Pp</sub></u>	= Superficie Permeabile
<u>SO</u>	= <u>Superficie Occupata</u>
<u>S<sub>V-y</sub></u>	= Superficie di vendita
<u>Sag.</u>	= <u>Sagoma fuori terra</u>
<u>V<sub>Sag.</sub></u>	= <u>Volume della Sagoma f.t.</u>
<u>Inv.</u>	= <u>Involucro fuori terra</u>
<u>V<sub>Inv.</sub></u>	= <u>Volume dell'involucro f.t.</u>
<u>h<sub>Hu</sub></u>	= Altezza utile <u>netta media</u>
<u>H<sub>Ff</sub></u>	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani <u>convenzionale</u>
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

AM = Ampliamento

RI = Ricostruzione

### Tipi di intervento edilizi di recupero di applicazione generale

MO = Manutenzione ordinaria

MS = Manutenzione straordinaria

RC = 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

MM = Modificazione morfologica del suolo

AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

### Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

### Varie

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

RUE = Regolamento urbanistico-edilizio

PIA = Piano di Investimento in azienda agricola

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.*
- 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 integrabili nel contesto urbano*
  - 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*
- 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**

- d1.** *omissis (soppresso)*
- d2.** *Coltivazione agricola..*
  - d2.1.** *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, 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 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 e relativi impianti*
  - 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.** *Parcheggi 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 1 - 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 ed 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;
  - i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
  - 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);
  - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
  - ~~i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.~~  
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, di seguito indicato in via breve con RUE.

### ~~Art. 1.1.2 – Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni~~

- ~~1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.~~

~~2. In particolare, il presente RUE abroga il precedente Regolamento Edilizio assunto con delibera del Consiglio Comunale n.211 del 28/9/1984, in vigore dal 21/2/1985, nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio di cui agli artt. da 2.1.1 a 2.3.33 (fatto salvo l'art. 2.1.6) contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.27 del 27/02/1989~~

#### **Art. 1.1.23 – Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. ~~Dalla data di entrata in vigore, il presente Il RUE assume piena 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.~~
3. ~~I titoli abilitativi per opere edilizie rilasciati e le Denunce di Inizio Attività presentate anteriormente alla data di entrata in vigore del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.~~
4. ~~Il presente Regolamento non si applica, inoltre, agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di concessione o autorizzazione o permesso di costruire o in data antecedente a quella di adozione. Non si applica inoltre alle variazioni minori in corso d'opera ad autorizzazioni o concessioni già rilasciate o richieste di cui al seguente art. 6.7.5).~~

#### **Art. 1.1.34 – Elaborati costitutivi del RUE e suddivisione della materia**

1. Il RUE è composto
  - a) dal presente fascicolo: **RUE –Parte Prima** – 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
  - b) ~~dal fascicolo: **RUE –Parte Seconda** comprendente:
    - **Titolo VII** Requisiti tecnici degli edifici~~

~~— ALLEGATO A — Requisiti cogenti~~

~~— ALLEGATO B — Requisiti volontari.~~

- c) ~~b)~~ dalla Planimetria del RUE relativa ai centri abitati in scala 1: 5000;
- d) ~~c)~~ dalla Planimetria del RUE relativa al centro storico in scala 1: 1000.

#### **Art. 1.1.~~45~~ - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presenti RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

Si richiamano in particolare:

- il Regolamento Comunale di Igiene, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.27 del 27/02/1989 e successive modificazioni, salvo le parti abrogate ~~ai sensi del precedente art. 1.1.2;~~
- il Regolamento del Verde approvato con delibera del C.C. n.16 del 12/03/1999 e successive modificazioni;
- il Regolamento per la gestione dei servizi di allontanamento e depurazione delle acque di scarico, approvato con delibera del C.C. n. 102 del 20/12/1996 e successive modificazioni;
- il Regolamento per la disciplina del servizio di gestione rifiuti, approvato con delibera del C.C. n.101 del 20/12/2002 e successive modificazioni;
- il Regolamento per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia mobile.

2. Il rilascio di permessi di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, di cui al successivo art. 6.4.9.

3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

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

5. 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.

6. 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.

7. 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. 1.1.56 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa o autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
  - che 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;
  - che 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 concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione, e ne sia firmata la relativa convenzione..

#### **Art. 1.1.67 - 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. 1.1.78 - 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. *Ambito*<sup>1</sup> è una ~~porzione di territorio identificata dal PSC in applicazione della l.r. 20/2000, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio. parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.~~
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. *Comparto*<sup>2</sup> è una porzione di territorio ~~individuata dal piano non per attributi propri, né per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso. in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue. Qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo.~~
6. ~~Si definisce *comparto di attuazione*, l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POC. con un'apposita perimetrazione costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo.~~
- 7.6. 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.

---

<sup>1</sup> [Definizione adeguata all' All.A DAL RER n. 279/2010.](#)

<sup>2</sup> [Definizione adeguata all' All.A DAL RER n. 279/2010.](#)

### **Art. 1.1.89 - 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. 1.1.190 - Articolazione del territorio in zone**

1. Il RUE, ~~nel rispetto del~~ in conformità al PSC, suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone:
  - 1) ***Territorio urbano consolidatoe 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,e disciplinati al Capo 4.2 limitatamente a quanto attiene agli interventi diretti ammissibili al di fuori della programmazione degli interventi disciplinata dal POC.
  - 2) ***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.

3) *Territorio rurale*, (Zone E) disciplinato al Capo 4.3.

4) *Zone per infrastrutture viarie* esistenti e di progetto, disciplinate al Capo 3.1.

#### **Art. 1.1.101 - 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:

<b>Zona del RUE</b>	<b>Zone omogenee D.M. 2/4/1968 n. 1444</b>
A	A
B1,B2,B3,B4,	B
AR-1, AR-2	B
D1,D2	B
C1,C2	C
D3	D
E	E
F1,F2	F
G 1	B
G2	C

#### **Art. 1.1.112 - 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 di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita 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 attuazione](#), di cui al precedente Art. 1.1.78, 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.

## CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

### Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni

1. Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili':
  - *il suolo*, ovvero le unità di suolo o 'aree';
  - *le costruzioni edilizie*;
  - *gli alberi*;
  - *i corpi idrici* (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. *Costruzione edilizia*<sup>3</sup>, alias o opera edilizia, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza (1), a prescindere dai materiali impiegati e dalle tecniche costruttive.
3. Ai fini del regolamento urbanistico-edilizio le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie (2):
  - *gli edifici*,
  - *gli impianti, o strutture tecnologiche*,
  - *le infrastrutture*,
  - *i manufatti diversi*.

### Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato

1. *Edificio*<sup>4</sup> è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico-funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo., che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo (3).
2. Rientrano fra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie autonome, le pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.
3. Per edificio residenziale<sup>5</sup> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione; per edificio non residenziale si intende quello destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

---

<sup>3</sup> Definizione adeguata all' All.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>4</sup> Definizione adeguata all' All.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>5</sup> Definizione adeguata all' All.A DAL RER n. 279/2010.

### Art 1.2.3 – Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale (4), non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici) (5); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno (6); bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.
3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato ~~di cui all'art. 1.2.5 lettera e).~~

### Art. 1.2.4 – Infrastruttura

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
  - a) le *infrastrutture per la mobilità*: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
  - b) le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

### Art. 1.2.5 - Manufatti diversi

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
  - a) le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;

- b) le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c) le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- d) i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, ~~pergole, gazebi,~~ lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine t1 lett. d)elefoniche, pali per l'illuminazione;
- e) le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
- f) le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- g) le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili;
- h) i **cartelli pubblicitari, insegne, pre-insegne, segnali turistici**, e gli altri mezzi pubblicitari indicati nell'art. 23 del Codice della Strada e definiti all'art. 47 del relativo Regolamento di esecuzione.

2. Rientrano fra i manufatti di arredo degli spazi esterni:

- le **pergole (o pergolati) e i gazebi**, intendendosi con tali termini i manufatti costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione (grigliature verticali) fra i montanti di sezione necessariamente modesta in legno o metallo, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili, incannicciati e simili. ~~(19).~~ Sui pergolati non sono ammesse coperture impermeabili<sup>6</sup>.
- le **casette di legno per il gioco di bambini ovvero il deposito di attrezzi da giardino** ~~a condizione che non determinino spazi fruibili ai sensi del succ. art. 1.2.13 avendo con~~ un'altezza utile interna non superiore a m. 1,80, oppure, se ~~hanno~~ dotate di un'altezza interna superiore, che abbiano una superficie coperta non superiore a mq. 6 e siano comunque non più di una per unità edilizia.

### Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza (7), determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le 'unità organiche', ai fini del R.U.E. si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:

<sup>6</sup> Definizione adeguata all'Al.A DAL RER n. 279/2010.

- a) le unità edilizie (U.E.),
- b) le unità fondiariae,
- c) le unità impiantistiche,
- d) le unità infrastrutturali.

#### Art. 1.2.7 - Unità edilizia (~~U.E.~~) alias organismo edilizio, Pertinenza

1. Si definisce *Unità edilizia* l'unità<sup>7</sup> tipologico-funzionale organica costituita da un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. .
  
2. Sono *pertinenze* di un edificio<sup>8</sup> le opere edilizie di modeste dimensioni all'interno del lotto, legate da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. Le pertinenze consistono in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé. ~~gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o lotto, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'U.E. coincide con l'edificio.~~  
Sono pertinenze di un'unità immobiliare:  
- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;  
- gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
  
- ~~2.3.~~ Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da' luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

#### Art. 1.2.8 - Unità fondiaria e lotto

1. Si definisce *Unità fondiaria*<sup>9</sup> una ~~'area, o~~ porzione di territorio suolo, individuata abile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata,

<sup>7</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>8</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>9</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.

2. Sono ad esempio unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche '*lotti liberi*' o '*lotti inedificati*'; per lotto si intende una porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi<sup>10</sup>;
- le '*corti comuni*', ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
- gli *spazi collettivi urbani*, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le *unità poderali*, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda<sup>11</sup>.

### **Art. 1.2.9 - Unità impiantistica**

Si definisce *Unità impiantistica* l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali<sup>12</sup> ~~(9)~~.

### **Art. 1.2.10 - Unità infrastrutturale**

Si definisce *Unità infrastrutturale* l'unità organica composta da un'infrastruttura o un'insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali<sup>13</sup> ~~(10)~~.

### **Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Unità Edilizia**

L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti (vedi figura 1):

- a) — scomposizione in *unità immobiliari e parti comuni*;
- b) — scomposizione in *spazi funzionali diversamente caratterizzati*;
- c) — scomposizione in *componenti strutturali e tecnologiche*;
- d) scomposizione in *spazi a diverso grado di protezione*.

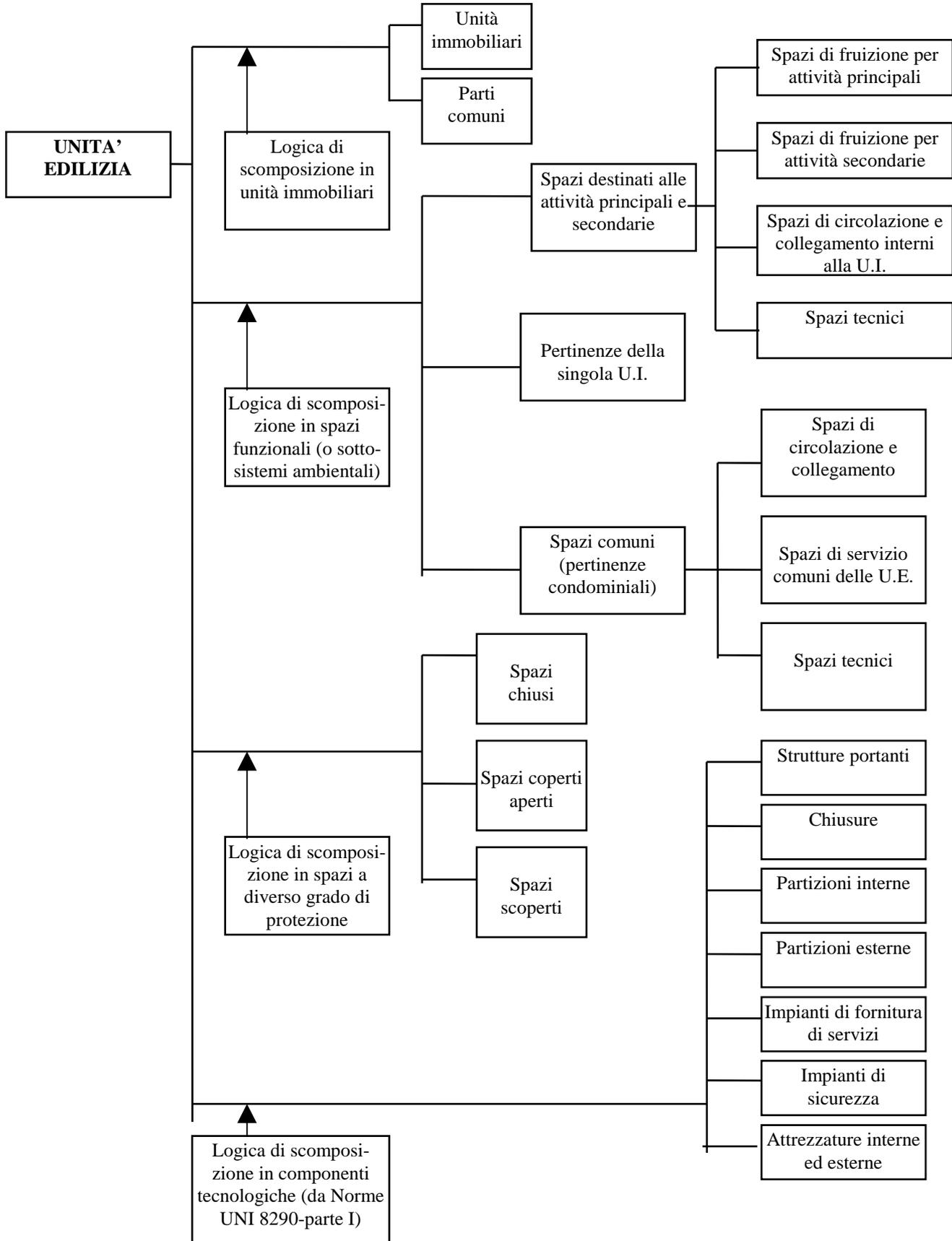
<sup>10</sup> **Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.**

<sup>11</sup> Un caso-limite fra Unità edilizia e Unità fondiaria poderale è costituito dalla 'villa' rurale con ampio parco-campagna circostante, si tratta comunque di una Unità organica, attribuibile all'una o all'altra tipologia a seconda che venga privilegiato l'aspetto produttivo (la costruzione al servizio della tenuta agricola) o quello del 'loisir' (il parco come pertinenza della villa).

<sup>12</sup> Sono ad esempio unità impiantistiche una diga o un inceneritore, ivi compresa l'area di pertinenza anche non completamente occupata dall'impianto, la recinzione, gli eventuali edifici accessori: locali di servizio del personale addetto, eventuale alloggio del custode e simili.

<sup>13</sup> Sono ad esempio Unità infrastrutturali le aree stradali, urbane o extraurbane, qualora siano intese non come oggetti elementari, ma come oggetti composti da più infrastrutture integrate (superficiali, sotterranee o aeree, per la mobilità e tecnologiche), da eventuali alberature e aiuole stradali, da spazi collaterali pertinenziali, da manufatti accessori quali le barriere antirumore, ecc.. Sono ancora esempi di Unità infrastrutturali le stazioni ferroviarie, costituite da infrastrutture, edifici, manufatti diversi, parcheggi, ecc..

**Figura 1: Logiche di scomposizione dell'oggetto UNITA' EDILIZIA:**



## **Art. 1.2.121 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni/condominiali**

1. Si definisce *unità immobiliare*<sup>14</sup>, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, ~~la minima una~~ porzione di ~~fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area,~~ unità edilizia che sia idonea ad assolvere con suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali, alla quale è destinata (11). Ciascuna unità edilizia può essere composta da ~~una o più~~ unità immobiliari.
2. ~~Sono pertinenze di un'unità immobiliare:~~
  - ~~— gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;~~
  - ~~— gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.~~
3. ~~2.~~ Sono *parti comuni*<sup>15</sup> di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi catastalmente definiti come tali in quanto a servizio di più unità immobiliari chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., nè di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

## **Art. 1.2.13 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali**

1. ~~Si definiscono spazi fruibili di una U.E. tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:~~
  - ~~a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere persone;~~
  - ~~b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80 (vedi succ. art. 1.3.27).~~
2. ~~Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:~~
  - ~~— le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80,~~
  - ~~— l'estradosso delle coperture non piane,~~
  - ~~— gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.~~
3. ~~Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):~~

<sup>14</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>15</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

~~1) Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.;~~

- ~~1.1) Spazi di fruizione per le attività principali, ovvero spazi di attività (o riposo);~~
- ~~1.2) Spazi di fruizione per attività secondarie, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);~~
- ~~1.3) Spazi di circolazione e collegamento;~~
  - ~~1.3.1) orizzontale;~~
  - ~~1.3.2) verticale.~~
- ~~1.4) Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).~~

~~2) Pertinenze della singola U.I. (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);~~

~~3) Spazi comuni (o pertinenze condominiali)~~

- ~~3.1) Spazi di servizio comuni a più U.I.;~~
- ~~3.2) Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.;~~
  - ~~3.2.1) orizzontale;~~
  - ~~3.2.2) verticale.~~
- ~~3.3) Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.~~

~~4. Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.~~

## **Art. 1.2.14 – Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche**

La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:

- ~~– le voci ad una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche",~~
- ~~– le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche",~~
- ~~– le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".~~

### **–1. Strutture portanti:**

- ~~1.1. Strutture di fondazione~~
  - ~~1.1.1. strutture di fondazione dirette~~
  - ~~1.1.2. strutture di fondazione indirette~~
- ~~1.2. Strutture in elevazione~~
  - ~~1.2.1. strutture di elevazione verticali (12)~~
  - ~~1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate~~
  - ~~1.2.3. strutture in elevazione spaziali~~
- ~~1.3. Strutture di contenimento~~
  - ~~1.3.1. strutture di contenimento verticali (12)~~
  - ~~1.3.2. strutture di contenimento orizzontali~~

### **–2. Chiusure:**

- 2.1. Chiusure verticali (12)
  - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
  - 2.1.2. infissi esterni verticali
- 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
  - 2.2.1. solai a terra
  - 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
  - 2.3.1. solai su spazi aperti
- 2.4. Chiusure superiori
  - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
  - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati

### **-3. Partizioni interne:**

- 3.1. Partizioni interne verticali (12)
  - 3.1.1. pareti interne verticali
  - 3.1.2. infissi interni verticali
  - 3.1.3. elementi di protezione
- 3.2. Partizioni interne orizzontali
  - 3.2.1. solai
  - 3.2.2. soppalchi
  - 3.2.3. infissi interni orizzontali
- 3.3. Partizioni interne inclinate
  - 3.3.1. scale interne
  - 3.3.2. rampe interne

### **-4. Partizioni esterne:**

- 4.1. Partizioni esterne verticali (12)
  - 4.1.1. elementi di protezione
  - 4.1.2. elementi di separazione
- 4.2. Partizioni esterne orizzontali
  - 4.2.1. balconi e logge
  - 4.2.2. passerelle
- 4.3. Partizioni esterne inclinate
  - 4.3.1. scale esterne
  - 4.3.2. rampe esterne

### **-5. Impianti di fornitura servizi:**

- 5.1. Impianto di climatizzazione
  - 5.1.1. alimentazione
  - 5.1.2. gruppi termici
  - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
  - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
  - 5.1.5. reti di scarico condensa
  - 5.1.6. canne di esalazione
- 5.2. Impianto idrosanitario
  - 5.2.1. allacciamenti
  - 5.2.2. macchine idrauliche
  - 5.2.3. accumuli
  - 5.2.4. riscaldatori
  - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali

- 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
- 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
- 5.2.8. apparecchi sanitari
- 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
  - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
  - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
  - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
  - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
- 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
  - 5.4.1. alimentazione
  - 5.4.2. macchina
  - 5.4.3. reti di canalizzazione
- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
  - 5.5.1. canna di caduta
  - 5.5.2. canna di esalazione
- 5.6. Impianto di distribuzione gas
  - 5.6.1. allacciamenti
  - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
- 5.7. Impianto elettrico
  - 5.7.1. alimentazione
  - 5.7.2. allacciamenti
  - 5.7.3. apparecchiature elettriche
  - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
  - 5.8.1. alimentazione
  - 5.8.2. allacciamenti
  - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
- 5.9. Impianto fisso di trasporto
  - 5.9.1. alimentazione
  - 5.9.2. macchina
  - 5.9.3. parti mobili

## **-6. Impianti di sicurezza:**

- 6.1. Impianto antincendio
  - 6.1.1. allacciamenti
  - 6.1.2. rilevatori e traduttori
  - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
  - 6.1.4. allarmi
- 6.2. Impianto di messa a terra
  - 6.2.1. reti di raccolta
  - 6.2.2. dispersori
- 6.3. Impianto parafulmine
  - 6.3.1. elementi di captazione
  - 6.3.2. rete
  - 6.3.3. dispersori
- 6.4. Impianto antifurto e antiintrusione
  - 6.4.1. alimentazione
  - 6.4.2. rivelatori e trasduttori
  - 6.4.3. rete
  - 6.4.4. allarmi

## ~~-7. Attrezzature interne:~~

- ~~7.1. elemento fisso d'arredo domestico~~
  - ~~7.1.1. pareti contenitore<sup>(\*)</sup>~~
- ~~7.2. blocco servizi~~

## ~~-8. Attrezzature esterne~~

- ~~8.1. arredi esterni collettivi~~
- ~~8.2. allestimenti esterni~~
  - ~~8.2.1. recinzioni<sup>(\*)</sup>~~
  - ~~8.2.2. pavimentazioni esterne<sup>(\*)</sup>~~

~~<sup>(\*)</sup> Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.~~

## **Art. 1.2.15 – Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione**

- ~~1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
  - ~~a) Spazi chiusi, detti anche 'vani' o 'locali';~~
  - ~~b) Spazi aperti coperti;~~
  - ~~c) Spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.~~~~
- ~~2. Si considera spazio chiuso o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni (13); si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili (14), se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro (15) (16).~~
- ~~3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:
  - ~~– da una superficie di calpestio,~~
  - ~~– da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio);~~
  - ~~– da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,~~
  - ~~– nonchè, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.~~~~
- ~~4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense (17).~~
- ~~5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo (18) se la misura dello sbalzo non è superiore a m. 0,75.~~
- ~~6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonchè le superfici di cui al comma 5.~~

## Art. 1.2.16 – Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.13 e 1.2.14

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 2.

Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

**Figura 2**

		Spazi chiusi (locali)	Spazi aperti coperti	Spazi scoperti
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.	1.1. Spazi di attività o riposo (spazi di fruizione per attività principale)	camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, balcone coperto, tettoia, fienile, autosilos	balcone scoperto, terrazza
	1.2. Spazi di servizio (spazi di fruizione per attività secondarie)	bagno, ripostiglio, archivio, deposito senza permanenza di persone	Deposito senza permanenza di persone	
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento — 1.3.1. orizzontale — 1.3.2. verticale	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
		scala interna, ascensore, montacarichi	scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta
	1.4. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	Centrale termica, vano motore ascensore		
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto-auto coperto, tettoia	posto-auto scoperto, giardino, cortile
3. Spazi comuni a più U.I. (pertinenze condominiali)	3.1. Spazi di servizio	lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	deposito-bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento — 3.2.1. orizzontale — 3.2.2. verticale	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio coperto	viale di accesso, ballatoio scoperto
		scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
	3.3. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	centrale termica, vano motore ascensore		
4. Spazi non fruibili		intercapedine, condotta, cavedio tecnologico		estradosso delle coperture non piane

## Art. 1.2.17 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio

### 1. Piano

Si definisce *piano di un edificio*<sup>16</sup> l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con

<sup>16</sup> Definizione adeguata all'Al.A DAL RER n. 279/2010.

altezza utile almeno pari a m. 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche, e non costituiscono un piano.

- Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc. lo spazio delimitato dall'estradosso del solaio superiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

## 2. *Soppalco*

Si definisce *soppalco*<sup>17</sup> (~~numero 3.2.2. del precedente articolo 1.2.14~~) una partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano dell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso, portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore alla metà della superficie del vano stesso; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano. I soppalchi devono rispettare le misure di cui al Requisito Cogente n. 7.2: "Disponibilità di spazi minimi".

La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano dell'edificio. Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio (numero 3.2.1. del precedente articolo 1.2.14) e determina quindi un ulteriore piano.

Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante. Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (di cui al numero 3.2.3. del precedente articolo 1.2.14; ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

## 3. *Spazio Piano seminterrato*<sup>18</sup>

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce *interrato* quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo (come definita all'Art. 1.3.7) per più di m. 0,90.

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

<sup>17</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>18</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

#### 4. Piano interrato

Un piano di un edificio è definito *interrato*<sup>19</sup> quando ~~è composto esclusivamente da spazi interrati.~~ il relativo soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90. .

#### 5. Piano fuori terra

Si definiscono piani *fuori terra*<sup>20</sup> ~~tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati.~~ i piani il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

#### 6. Primo piano fuori terra

~~Si definisce primo piano fuori terra di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.~~

#### ~~7.6.~~ Apertura

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.

Sono ad esempio aperture:

- le vedute, di cui all'art. 900 del Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili.

#### 7. Altre definizioni<sup>21</sup>

Per le ulteriori definizioni di :

Sottotetto, Volume tecnico, Balcone, Ballatoio, Loggia/Loggiato, Lastrico solare, Pensilina, Portico/porticato, Terrazza, Tettoia, Veranda, Tetto verde, ecc. si veda l'All. A 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia' alla DAL n. 279/2010.

### Art. 1.2.18 – Entrata in vigore dei contenuti dell'All. A della DAL RER n. 279/2010 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia'- Norma transitoria

1. Gli strumenti urbanistici attuativi e gli atti di Accordo ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/00 presentati a partire dal 28/01/2014 e/o i relativi atti e provvedimenti conseguenti, dovranno adeguarsi ai contenuti dell'All.A della DAL RER n. 279/2010, recepiti dalle presenti Norme. Sono invece fatti salvi i medesimi procedimenti se adottati in data anteriore al 27/01/2014.

Nei due anni successivi l'entrata in vigore della citata DAL, le Varianti agli strumenti urbanistici attuativi ed ad atti di Accordo ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/00 precedentemente rilasciati (e/o i relativi atti, provvedimenti correlati e conseguenti),

<sup>19</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>20</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>21</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

presentate a partire dal 28/01/2014 non sono invece soggette all'adeguamento di cui sopra, al fine di consentire la prosecuzione delle progettazioni urbanistico-edilizie e degli eventuali lavori già avviati.

2. Nei due anni successivi l'entrata in vigore della citata DAL, gli interventi edilizi, per i quali sia stata presentata la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire o la comunicazione SCIA o CIL, a partire dalla data del 28/01/2014 dovranno adeguarsi ai contenuti dell'All.A della DAL RER n. 279/2010, recepiti dalle presenti Norme. Sono invece fatti salvi gli interventi edilizi per i quali sia stato presentato entro il 27/01/2014 il relativo titolo abilitativo, e cioè la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire o la comunicazione SCIA o CIL. Le Varianti a titoli abilitativi precedentemente rilasciati (e/o i relativi atti, provvedimenti correlati e conseguenti), presentate a partire dal 28/01/2014 nell'ambito del periodo residuo di validità, non sono invece soggette all'adeguamento di cui sopra, al fine di consentire la prosecuzione delle progettazioni edilizie e degli eventuali lavori già avviati.

## NOTE AL CAPO 1.2

- (1) I termini 'costruzione (edilizia)' o 'opera edilizia' hanno un duplice significato: possono denotare sia l'oggetto, il prodotto dell'attività edilizia, sia l'attività stessa ossia l'atto del costruire; qui sono definiti nel senso di oggetti. Secondo la Direzione Generale del Catasto (Circ. 27.05.1939 n. 76) "costruzione è ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilità"; questa definizione è palesemente insoddisfacente in quanto potrebbe essere applicata anche a costruzioni meccaniche, mobili, ecc.  
Una definizione meno generica di 'costruzione' si ottiene quale sommatoria delle definizioni delle quattro tipologie in cui le costruzioni sono classificate.
- (2) Trattando di 'oggetti' la classificazione in quattro categorie fa riferimento essenzialmente a criteri di forma e non di funzione.
- (3) Secondo la circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820, per fabbricato, o edificio, si intende qualsiasi costruzione stabile coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni per mezzo di muri che si ergono, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che abbia uno o più liberi accessi sulla via, nonchè almeno una scala autonoma, se a più piani; questa definizione è senz'altro di più immediata comprensione, ma è insoddisfacente in quanto eccessivamente legata a tecnologie costruttive tradizionali (muri, tetto, fondamenta...); anche qui in ogni caso i connotati essenziali sono considerati la stabilità e la copertura.  
Si noti che lo stesso Catasto considera fra i fabbricati anche oggetti sospesi o galleggianti, purchè stabilmente ancorati al suolo.  
I veicoli, in quanto 'costruzioni', dotati di copertura, ma non fissi al suolo, non rientrano naturalmente negli edifici; si noti tuttavia che un veicolo sufficientemente ampio (ad esempio una roulotte o un camper), qualora assuma caratteri di stabilità sul suolo (ad esempio attraverso allacciamenti alle reti tecnologiche) e venga adibito all'attività o al soggiorno di persone, è da considerare un edificio.
- (4) Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle 'infrastrutture' o negli 'altri manufatti'.
- (5) La classe 'impianti', come classe di oggetti diversa dalla classe 'edifici' non comprende evidentemente gli 'impianti degli edifici', che sono viceversa classificati (vedi Art. 1.3.6) come *componenti* degli edifici.
- (6) Anche se è possibile che vi entrino persone in occasioni diverse dell'ordinario funzionamento (ad es. per operazioni di pulizia o manutenzione).
- (7) Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa (Art. 817 C.C.).
- (8) ~~Un caso limite fra Unità edilizia e Unità fondiaria poderale è costituito dalla 'villa' rurale con ampio parco campagna circostante. si tratta comunque di una Unità organica, attribuibile all'una o all'altra tipologia a seconda che venga privilegiato l'aspetto produttivo (la costruzione al servizio della tenuta agricola) o quello del 'loisir' (il parco come pertinenza della villa).~~
- (9) ~~Sono ad esempio unità impiantistiche una diga o un inceneritore, ivi compresa l'area di pertinenza anche non completamente occupata dall'impianto, la recinzione, gli eventuali edifici accessori: locali di servizio del personale addetto, eventuale alloggio del custode e simili.~~
- (10) Sono ad esempio Unità infrastrutturali le aree stradali, urbane o extraurbane, qualora siano intese non come oggetti elementari, ma come oggetti composti da più infrastrutture integrate (superficiali, sotterranee o aeree, per la mobilità e tecnologiche), da eventuali alberature e aiuole stradali, da spazi collaterali pertinenziali, da manufatti accessori quali le barriere antirumore, ecc.. Sono ancora esempi di Unità infrastrutturali le stazioni ferroviarie, costituite da infrastrutture, edifici, manufatti diversi, parcheggi, ecc..
- (11) ~~Per il Catasto "unità immobiliare" è ogni fabbricato, o parte di fabbricato (o anche insieme di fabbricati), appartenente allo stesso proprietario, e capace di costituire un cespite autonomo di reddito. La definizione qui proposta ai fini urbanistici corrisponde in generale a quella catastale, ma non sempre. Ad esempio, il catasto sovente tende a considerare le autorimesse private pertinenziali come "unità immobiliari" autonome, data la loro capacità autonoma di produrre reddito, ad esempio se date in locazione o vendita. Il punto di vista della disciplina urbanistica deve invece considerare la condizione di "pertinenza" come un dato determinante e tendenzialmente duraturo (salvo un~~

eventuale atto che sancisca il cambiamento del rapporto giuridico); le autorimesse pertinenziali non devono quindi di norma essere considerate unità immobiliari autonome. Si consideri anche, in proposito, l'art. 9, comma 5 della l. n. 122/89 (legge Tognoli sui parcheggi): "I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli."

- (12) ~~Con i termini 'strutture verticali', 'chiusure verticali', 'pareti verticali', ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine 'inclinato' è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).~~
- (13) ~~I termini utilizzati ('chiusure', 'partizioni', ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche di cui all'Art. 1.2.14.~~
- (14) ~~Per 'aperture non chiudibili' si intende 'aperture prive di serramenti'.~~
- (15) ~~In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucaure della griglia.~~
- (16) ~~La definizione di 'spazio chiuso' qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di 'vano' formulata nella Circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820: "Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualeuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro."~~
- (17) ~~Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.~~
- (18) ~~Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow windows, scale esterne a sbalzo.~~
- (19) ~~Nelle pergole o gazebi, sia gli elementi portanti sia le eventuali grigliature verticali fra i montanti saranno di materiali quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio.~~

## CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

### Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale

#### Art. 1.3.1 - ~~Profilo di una costruzione~~ Sagoma planivolumetrica

Per *sagoma planivolumetrica*<sup>22</sup> ~~profilo di una costruzione~~ si intende la linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano. figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

#### Art. 1.3.2 - ~~Sagoma lorda di una costruzione~~

1. Per *sagoma*<sup>23</sup> ~~lorda~~ di una costruzione si intende la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (inviluppo) dei profili. La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrate o accessorie, ecc.): la proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

2. Il *volume della sagoma lorda* è la misura in mc. della sagoma lorda.

#### Art. 1.3.3 – Area di Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)

1. Per *area di sedime*<sup>24</sup> di una costruzione si intende la superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato. il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo (1). Non fanno parte dell'*area di sedime* quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte dell'*area di sedime* quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento (2).

2. Per *superficie occupata (SO)* si intende la misura in mq. dell'area del sedime.

#### Art. 1.3.4 - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)

1. Si definisce *superficie impermeabilizzata*<sup>25</sup>, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione dell'area di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che

<sup>22</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>23</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>24</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>25</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riducono l'entità di tale penetrazione (3). Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.

2. Si definisce *superficie permeabile*<sup>26</sup> (SP) di un lotto la porzione inedificata di una determinata superficie, di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni (ancorchè grigliate) o di altri manufatti permanenti e costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

## Parametri e misure relativi ai soli edifici

### ~~Art. 1.3.5 – Sagoma netta convenzionale (Sag)~~

- ~~1. Si definisce *sagoma netta convenzionale* di un edificio, o semplicemente *sagoma netta*, la figura geometrica costituita dalle superficie (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio. In particolare la Sagoma è definita:
  - dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;
  - dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
  - dalla superficie di calpestio del piano più basso.~~
- ~~2. Sono quindi esterni alla Sagoma:
  - gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;
  - le componenti di impianti dell'edificio (di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 1.2.14) che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purchè non costituiscano spazi tecnici praticabili.~~

### ~~Art. 1.3.6 – Sagoma netta fuori ed entro terra~~

- ~~1. Si definisce *Sagoma netta fuori terra* la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati. La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.~~
- ~~2. Si definisce *sagoma netta entrotterra* la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.~~

### ~~Art. 1.3.7 – Volume di sagoma di un edificio (V.sag)~~

---

<sup>26</sup> Definizione adeguata all'Al.A DAL RER n. 279/2010.

~~Si definisce *Volume della sagoma netta di un edificio* o semplicemente *Volume di sagoma* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita sagoma netta.~~

~~Si definisce *Volume della sagoma netta fuori terra* la misura in mc. della figura geometrica definita sagoma netta fuori terra.~~

#### **Art. 1.3.8 – Involucro (INV)**

~~Si definisce *involucro* di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio.~~

~~L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma netta, ma non comprende gli spazi aperti coperti.~~

~~Si definisce *Involucro fuori terra* la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati.~~

~~L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.~~

~~Si definisce *involucro entrotterra* la figura geometrica che costituisce la differenza fra l'involucro totale e l'involucro netto fuori terra.~~

#### **Art. 1.3.9 – Volume dell'Involucro (V.inv.)**

~~Si definisce *volume dell'involucro di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro.~~

~~Si definisce *volume dell'involucro fuori terra di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro netto fuori terra.~~

#### **Art. 1.3.510 - Superficie coperta (SgC)**

Si definisce *superficie coperta*<sup>27</sup> di un edificio ~~la figura piana che costituisce~~ la proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica dell'edificio netta fuori terra sul piano orizzontale.

#### **Art. 1.3.611 - Superficie complessiva utile (ScU)**

1. La *superficie utile complessiva* ScU di un'unità edilizia o immobiliare, è una misura convenzionale, che dipende dalla sua superficie principale utile (S-pr.u) e dalla sua superficie accessoria (S-ae.), (rispettivamente definite come ai successivi Articoli), e che si calcola applicando la seguente formula:

<sup>27</sup> Definizione adeguata all'Al.A DAL RER n. 279/2010.

$$S_{Uc} = S_{pr.u} + 0,6 \text{ } 60\% S_{ac.a}^{28}$$

2. ~~La SU si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile secondo quanto specificato all'articolo seguente.~~
3. ~~2.~~ La misura della  $S_{cU}$  si utilizza normalmente ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF, a meno dei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscano specificatamente un diverso criterio.

**Art. 1.3.127 - ~~Parti che non costituiscono superficie utile~~ Superfici escluse dal computo della Su e della Sa<sup>29</sup>**

1. ~~Non costituiscono superficie utile SU, e quindi non entrano nel computo della superficie principale né della superficie accessoria, i seguenti tipi di spazi costruiti:~~
- ~~a) le superfici non praticabili;~~
  - ~~b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;~~
  - ~~c) le scale e le rampe, come i relativi pianerottoli;~~
  - ~~d) i vani ascensore e montacarichi;~~
  - ~~e) gli spazi non fruibili, ossia con altezza di piano AP inferiore a 1,80 mt;~~
  - ~~f) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;~~
  - ~~g) gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e loggiati, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico;~~
  - ~~h) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale;~~
  - ~~i) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;~~
  - ~~l) i serbatoi relativi a impianti tecnici del servizio;~~
  - ~~m) i corselli delle autorimesse, ancorché coperti.~~

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;

<sup>28</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.  
<sup>29</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010.

- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

(DAL Regione Emilia Romagna n° 279 del 4/02/2010).

### **Art. 1.3.138 - Superficie principale utile (Su-pr.)**

1. La Superficie utile<sup>30</sup> ~~Su principale S.pr. di un'unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile,~~ è data dalla ~~somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.~~ superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare.. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.
2. La ~~Su-pr.~~ si calcola al netto di murature, pilastri, tramezzi, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. degli ingombri di strutture, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; al netto delle superfici ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria S.ac. (Sa).
3. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.
4. Si computano nella superficie utile:
  - le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
  - le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
  - i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.
5. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:
  - i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
  - le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).
3. 6. La misura della ~~Su-pr.~~ si utilizza sempre per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi. infatti la

---

<sup>30</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010

~~Su.pr.~~ corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'Art. 3 del D.M. 10/0571977, al quale fanno riferimento le relative Tabelle Parametriche Regionali.

### **Art. 1.3.14-9 Superficie accessoria (S.ac.)**

1. La *Superficie accessoria*<sup>31</sup> ~~S.ac.~~ di un'unità edilizia o di una unità immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata, aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa.  
Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.
2. ~~Costituiscono pertanto S.ac.:~~
  - a) ~~tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;~~
  - b) ~~tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi (4);~~
  - c) ~~le cantine e gli altri locali di servizio posti al piano interrato;~~
  - d) ~~i locali di servizio ad uso privato posti al piano seminterrato, al piano terreno, ed al piano sottotetto, purché non direttamente collegati con la S.pr. (5);~~
  - e) ~~le autorimesse pertinenziali ad uso privato;~~
  - f) ~~gli androni, i porticati, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;~~
  - g) ~~i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno;~~
  - h) ~~un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, purché privo di aperture sull'esterno ed avente superficie netta < 4,00 mq.;~~
  - i) ~~i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.~~

Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

---

<sup>31</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010

3. La ~~S<sub>ae</sub>~~ si calcola al netto degli ingombri di murature, pilastri, tramezzi strutture, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ed ~~escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.~~
4. ~~Limitatamente agli interventi edilizi all'interno di PUA di cui venga perfezionata l'approvazione (con la stipula della relativa convenzione) in data successiva all'approvazione delle presenti norme, non si computano nella S<sub>ae</sub>, gli spazi aperti, sia condominiale che pertinenziali alle singole unità immobiliari, quali balconi, logge, porticati e terrazzi.~~

#### **Art. 1.3.150- Rapporti minimi fra S<sub>ae</sub> e S<sub>pr</sub>. Sa e Su**

1. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da sei o più unità immobiliari, la ~~S<sub>ae</sub>~~ degli spazi di servizio e di collegamento comuni alle unità immobiliari~~ei~~ deve essere pari ad almeno l'8% della ~~S<sub>pr</sub>~~u dell'unità edilizia. La condizione non si applica alle residenze a schiera e gli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.

#### **Art. 1.3.161 - Altezza utile (Hu)**

1. *L'altezza utile*<sup>32</sup> ~~in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto;— è l'altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.~~  
La misura va quindi effettuata senza tener conto:
  - delle travi ricalate,
  - delle irregolarità e dei punti singolari,
  - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
  - degli infissi interni,~~o controsoffitti.~~
2. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80, ~~vedi art. 1.2.13~~), e di quelli non fruibili. Essa si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.
3. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

---

<sup>32</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010

### **Art. 1.3.17 – Altezza utile netta media**

1. ~~L'altezza utile netta di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita all'articolo precedente, tenendo però conto, in eventuale detrazione:~~
  - ~~— delle attrezzature di arredo fisso interne al vano;~~
  - ~~— degli infissi interni, o controsoffitti.~~
2. ~~L'altezza utile netta media di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili.~~
3. ~~L'altezza utile netta media è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal presente Regolamento (Parte II).~~

### **Art. 1.3.18~~2~~ - Altezza del fronte di un edificio (H~~Ff~~)**

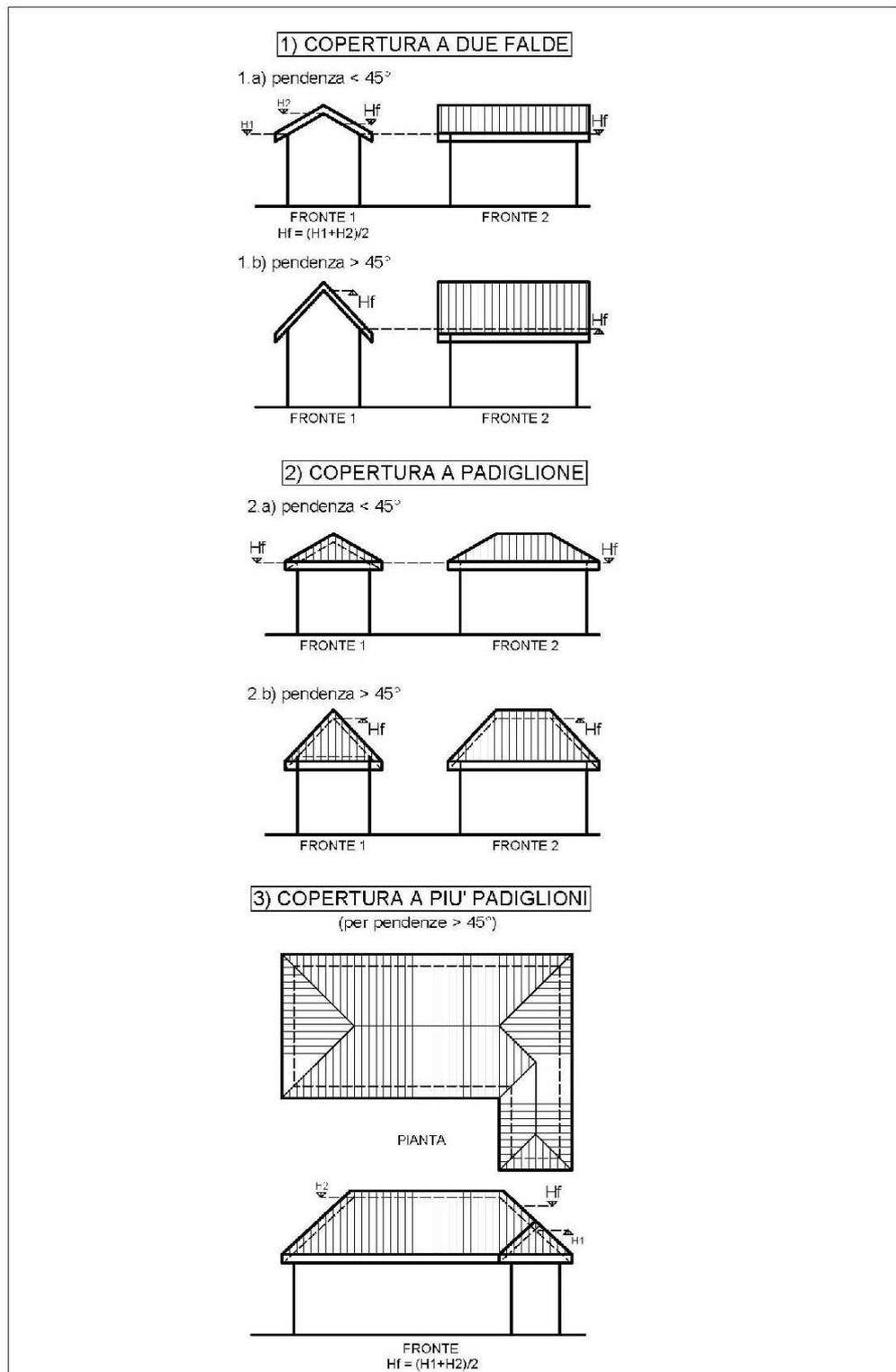
1. Si definisce *altezza di un fronte di edificio*<sup>33</sup> ~~l'altezza media della sua intersezione con l'estradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del 40%.~~ la misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:
  - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
  - linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
  - linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
  - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
  - media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.
2. ~~Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 40%, l'altezza del fronte si assume pari al punto più alto dell'estradosso del solaio stesso.~~
3. ~~Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dalla quota media, lungo il fronte, del piano di utilizzo esterno del terreno ai piedi di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato (a prescindere dalla eventuale presenza di rampe di accesso a piani interrati).~~
- 2.4. ~~Dalla misura dell'altezza~~ Nella determinazione delle altezze, restano esclusi:
  - i **manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali,**
  - **le componenti di impianti dell'edificio,**

<sup>33</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010

~~gli spazi non fruibili;~~

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni; di coperture piane, purchè di altezza non superiore a m. 1,20.

Come ausilio all'applicazione della definizione si veda il seguenti 'Schema grafico esplicativo', riferito ad edifici con differenti tipologie di copertura.



### Art. 1.3.193 - Altezza di un edificio (H)

1. Si definisce *altezza di un edificio*<sup>34</sup> ~~la media delle altezze dei suoi~~ l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

### Art. 1.3.2014 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:
  - dei piani interrati;
  - dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile media di m. 1,50.
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

### Art. 1.3.2115 - Superficie di vendita (SV)

1. La *superficie di vendita*<sup>35</sup> di un esercizio commerciale è la superficie di pavimento misura dell'area ~~e delle aree~~ destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature e simili, ~~vetrine~~, e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione ~~di~~ elle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce superficie di vendita quella destinata dei locali destinati a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e 'avancassa' purché non adibiti all'esposizione ~~di~~ merci.
3. La superficie di vendita deve essere sempre delimitata, rispetto alle altre superfici dell'esercizio commerciale, da pareti divisorie o comunque da elementi di arredo fisso stabili e chiaramente individuabili.
4. ~~La SV degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita come sopra definita, quando questa non sia superiore a 1500 mq.. Per superfici di vendita eccedenti i 1500 mq. la SV è calcolata nella misura di 1/10 per la parte fino a 1500 mq. e di 1/4 per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto qui disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore~~

---

<sup>34</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010

<sup>35</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010

~~commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.lgs. 114/98. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.~~

4. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

#### **NOTE AL CAPO II**

- (1) ~~Con riguardo agli edifici, si noti che, secondo la definizione data, fanno parte del sedime anche elementi dell'edificio che non rientrano nella 'Superficie Coperta' come verrà in seguito definita; ad esempio fanno parte del sedime di un edificio le superfici pavimentate attorno ad esso, la rampa e il corsello scoperti che disimpegnano le autorimesse, e anche eventuali manufatti di contenimento del terreno attorno all'edificio, se si configurano come parte integrante dell'edificio, necessaria alla sua funzionalità.~~
- (2) ~~Ad esempio una scarpata sottostrada costituita da apposita massicciata e successivamente inerbita fa parte del sedime della costruzione 'strada'; viceversa una scarpata soprastrada realizzata mediante semplice asportazione di suolo, senza aggiunta di materiali od opere di consolidamento, non fa parte del sedime della strada. Ancora ad esempio, il sedime di un argine in terra battuta è costituito dalla proiezione dell'argine stesso comprensivo delle sue scarpate.~~
- (3) ~~Ad esempio: una costruzione completamente interrata, anche coperta con copertura vegetale, costituisce superficie impermeabilizzata; un parcheggio costituito da sottofondo stradale e dotato di sistema di raccolta delle acque piovane è da considerare una superficie impermeabilizzata anche se la finitura superficiale è costituita da elementi autobloccanti di per sé permeabili.~~  
~~Viceversa superfici impermeabili di piccola dimensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poiché si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latistante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.~~
- (4) ~~Gli impianti dell'edificio sono quelli elencati all'Art. 1.2.14; in un edificio produttivo gli impianti riferiti all'esercizio dell'attività produttiva nelle sue varie fasi ed esigenze non sono impianti "dell'edificio".~~
- (5) ~~Si intende che una cantina o un vano di servizio ad uso privato sono considerati tali (e quindi S.ac.) se sono posti in piani sottostanti o sovrastanti i piani che ospitano i vani che costituiscono la superficie principale e quindi collegati a questi da rampe di scale; se invece sono posti in piani nei quali sono presenti vani principali, sono considerati essi stessi vani principali, oppure sono considerati essi stessi vani principali, oppure sono considerati ripostigli nei limiti di cui alla lettera h). Inoltre le cantine e i locali di servizio ad uso privato di cui alle lettere e) e d) per essere considerati tali non devono essere dotati di impianto di riscaldamento.~~

## CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

### Art. 1.4.1 - Superficie territoriale (ST) e Densità territoriale (Indice di utilizzazione territoriale (UT))

1. La *Superficie territoriale* è la ~~porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza delle Unità Edilizie (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione.~~ superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali<sup>3637</sup>.

2. La *Densità territoriale* è la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale. Sulla ST si applica quindi l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la Superficie complessiva  $S_{c\in}$  (edificabile o edificata) e la relativa superficie territoriale (ST).

### Art. 1.4.2 - Superficie fondiaria (SF) e Densità fondiaria (Indice di utilizzazione fondiaria (UF))

1. La *superficie fondiaria* è la superficie di ~~ptinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.~~ superficie di  $S_{f\in}$  (edificabile o edificata) netta delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.<sup>3839</sup>

2. La *Densità fondiaria* è la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria. Sulla ~~superficie fondiaria~~ SF si applica l'indice di utilizzazione

---

<sup>36</sup> La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

<sup>37</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010

<sup>38</sup> La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

<sup>39</sup> Definizione adeguata all'All.A DAL RER n. 279/2010

fondiaria UF che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la complessiva S<sub>Uc</sub> (edificabile o edificata) e la relativa superficie fondiaria.

#### **Art. 1.4.3 – Superficie minima di intervento (SM)**

La Superficie Minima di intervento<sup>40</sup> è l'~~a superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.~~ area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

#### **Art. 1.4.4 - Carico urbanistico (Cu)**

~~1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle dotazioni territoriali e/o in ordine alla dotazione di parcheggi privati. Il Carico urbanistico~~<sup>41</sup>. è il fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza

2. 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 presistente;
- c) un aumento delle unita' immobiliari.

Il carico urbanistico è misurato convenzionalmente dalla quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e per parcheggi privati richiesti ai sensi del RUE in base alle dimensioni ed agli usi esistenti o previste nell'insediamento stesso.

#### **Art. 1.4.5 - Potenzialità edificatoria (P.E.)**

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un comparto (vedi art. 1.1.8) o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dall'a completa applicazione ~~e congiunta~~ dei diversi indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area ~~previsti~~ dagli strumenti urbanistici.<sup>42</sup>
2. La P.E. è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò gli interventi attuativi degli strumenti urbanistici realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.

<sup>40</sup> Definizione adeguata all'Al.A DAL RER n. 279/2010

<sup>41</sup> Definizione adeguata all'Al.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>42</sup> La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

3. Qualora un'area venga espropriata, della P.E. spettante ai sensi degli strumenti urbanistici a tale area diventa titolare l'Ente espropriante.

#### **Art. 1.4.6 - 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 (~~licenza o concessione~~), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi (per nuova costruzione o ampliamento) che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, ~~indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà,~~ nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, si deve tenere conto, ~~nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile,~~ di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici e indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. In assenza di atti autorizzativi 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. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

## CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 1.5.1 - Intervento

1. Si definisce '*intervento*' un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.
2. Si definiscono '*interventi significativi*', per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica, nel controllo edilizio e nella tutela paesaggistica ed ambientale, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.
4. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure abilitative e/o di controllo.

### Art. 1.5.2 - Tipi di intervento

1. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:
  - A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):
    - . Nuova urbanizzazione,
    - . Ristrutturazione urbanistica;
  - B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:
    - B.1 - Interventi edilizi 'di recupero' di applicazione generale
      - . MO - Manutenzione ordinaria,
      - . MS - Manutenzione straordinaria,
      - . RC - Risanamento conservativo,
      - . RE - Ristrutturazione edilizia.
      - . D - Demolizione.
    - B.2 - Interventi edilizi 'di recupero' riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate
      - . RS –Restauro scientifico,

- . RT – Ripristino tipologico,
  - . RAL – Recupero e risanamento delle aree libere
- B.3 - Interventi edilizi di nuova costruzione:
- . NC - Nuova costruzione,
  - . RI - Ricostruzione,
  - . AM - Ampliamento,
- B.4 - Interventi non edilizi:
- . MM - Modificazione morfologica del suolo.
  - . AR - Installazione di elementi di arredo.

**C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:**

- . CD - Cambio d'uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata *sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto*: Salvo che per gli interventi di cui al gruppo B2, che sono riferiti ad unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, negli altri casi prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.
5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA.

**A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (ALIAS INTERVENTI URBANISTICI)**

**Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione alias lottizzazione**

1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio.
2. *Procedura*: gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano con l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. In casi particolari di interventi di modesta dimensione specificamente individuati nel POC, l'intervento si può attuare con l'approvazione di un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 6.10.6. [\(assoggettato a Permesso di costruire L.R. 15/13 e s.m. e i.\);](#)

#### **Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica**

1. *Definizione*: costituisce ono intervento di ristrutturazione urbanistica gli interventi una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. ~~L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e~~ mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. *Procedura*: gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal POC, gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario (assoggettato a Permesso di costruire L.R. 15/13 e s.m. e i.); in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

#### **B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:**

##### **B1 - Interventi edilizi di 'recupero' di applicazione generale**

#### **Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO)**

1. *Definizione*: costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali.  
Con specifico riferimento agli *edifici*, costituiscono MO le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.  
Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico (1).  
Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammmodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MO, le seguenti:
  - a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
  - b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti,

rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui al Capo 1.3.
4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
5. *Rinvio alla legislazione regionale nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme procedurali e fiscali, l'intervento MO corrisponde a quello di cui alla ~~lettera a)~~ dell'Art. 31 della L. 5.8.1978 n. 457. lettera a) dell'Allegato alla L.R. 15/13 e s.m. e i.
6. *Procedure:* l'intervento MO costituisce attività edilizia libera, non soggetta a titoli abilitativi.

#### **Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare ~~e~~ e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per ~~adeguarle e integrarle dal punto di vista tecnologico realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.~~ Nel caso specifico di *edifici* costituiscono intervento MS le opere di:
  - consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate (1);
  - realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni (1);
  - realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne (1).
2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
  - a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostre

interni all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modificano la Sagoma [netta f.t.](#);

- b) Opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente Art. 4.5, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere di allacciamento alle reti fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile; realizzazione di manufatti di arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi pubblici.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

### 3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*

In un edificio l'intervento MS non dà luogo a:

- modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E., e del numero dei piani (NP);
- modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
- modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma [netta f.t.](#), [Involucro f.t.](#);  $SqC$ , H, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della  $SUc$  e della  $SaAC$  di ciascuna U.I. e dell'intera U.E. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni.

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della  $SaAC$ , del Volume della sagoma e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, il progetto deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.
5. *Rinvio alla legislazione [regionale nazionale](#)*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui alla [lettera b\) del](#)

primo comma dell'Art. 31 della l. 5/8/1978 n. 457, lettera b) dell'Allegato alla L.R. 15/13 e s.m. e i.

6. *Procedure*: l'intervento MS è sottoposto a SCIA denuncia di inizio attività (DIA): si veda l'art. 13 L.R. 15/13 e s.m. e i.

~~Non è soggetta a titoli abilitativi l'installazione di antenne di ricezione (sia tradizionali che paraboliche) sulla copertura di edifici, purché nel numero massimo di due per ciascuna unità edilizia e purché la quota massima dell'antenna non superi quella dell'edificio per più di m. 3,00.~~

### **Art. 1.5.7- Risanamento conservativo (RC)**

1. *Definizione*: l'intervento di risanamento conservativo (RC) è definito esclusivamente con riguardo agli *edifici* e relative unità edilizie; costituiscono RC gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.; l'intervento, oltre ad opere di MO ed MS, comporta modifiche nella organizzazione e distribuzione degli spazi dell'edificio, e/o modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari. Sono elementi strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura (2); sono elementi tipologici da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale (3).

2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RC:

- accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- modifica delle aperture nelle pareti perimetrali, nel rispetto dell'unitarietà formale dei prospetti, e nella copertura;
- realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
- costruzione di vani tecnici con modifica della Sagoma netta fuori terra, fino a un volume massimo pari al 20% del Volume di sagoma dell'edificio principale (4).

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma netta f.t., Involucro f.t., Sq€, H, NP, se non per quanto già previsto al precedente Art. 1.5.6 comma 3 per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri SUe e SaAC esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- ~~a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;~~
- ~~b) creazione di nuovi spazi tecnici praticabili e modifica di quelli esistenti;~~

~~e) creazione di nuove pertinenze (SAC) interrante;  
d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;  
e) trasformazione di vani chiusi da SAC in SU o viceversa;  
nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di SU o di SAC sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU può essere o non essere subordinato dalle norme di zona del RUE al rispetto di indici o quantità massime.  
Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.~~

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento RC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
5. *Rinvio alla legislazione regionale nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RC corrisponde a quello di 'restauro e risanamento conservativo' di cui alla ~~lettera c) del primo comma dell'Art. 31 della L. 5/8/1978 n. 457-~~lettera d) dell'Allegato alla L.R. 15/13 e s.m. e i.
6. *Procedure*. L'intervento RC è sottoposto a SCIA denuncia di inizio attività (DIA) ~~ovvero a permesso di costruire secondo quanto disposto nei successivi Capi 6.4 e 6.5.~~

#### **Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. *Definizione*: l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce RE l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente., ~~pur restando, di norma, nell'ambito della sagoma e dell'involucro dell'edificio esistente. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RE:  
— il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, ivi compreso la modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai;  
— il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici prevalentemente abitativi ai sensi della l.r. 11/98.~~

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici,

ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso.

2. ~~Quali unici casi di deroga dal principio di conservazione della sagoma, dell'involucro e del sedime, si considerano ricompresi nell'intervento di RE:~~
  - ~~la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, aventi un volume non superiore al 20% del volume del corpo di fabbrica principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di SU, in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale;~~
  - ~~la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;~~
  - ~~la sostituzione di una copertura piana, o di una copertura a falde di forma atipica, con una copertura tradizionale a due o a quattro falde, purché la nuova copertura dia luogo a vani sottotetto non costituenti superficie utile ai sensi dell'art. 1.3.12.~~
  
3. L'intervento RE può avvenire anche per demolizione integrale dell'edificio preesistente e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, involucro e sedime a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici (5). 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.
  
4. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* ~~L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, SAC, NP, NPT.~~ L'intervento RE non può modificare (6) i parametri: ~~sagoma netta f.t., involucro f.t., V.SA.N.f.t., V.Inv.f.t., SqC, H.~~ se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, e salvo i casi particolari precisati al comma 2.
  
5. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento RI di cui al succ. art. 1.5.14.
  
6. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui alla lettera ~~d)~~ f) del primo comma dell'Art. 31 della l. 5/8/1978 n. 457. dell'Allegato alla L.R. 15/13 e s.m. e i.

7. *Procedure*. L'intervento RE è sottoposto a SCIA denuncia di inizio attività (DIA) ~~ovvero a permesso di costruire secondo quanto disposto nei successivi Capi 6.4 e 6.5.~~

#### **Art. 1.5.9 - Demolizione (D)**

1. *Definizione*: gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne ~~consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nel.~~ Comprendono il recupero e risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.

2. *Procedure*. L'intervento D è sottoposto a denuncia di inizio attività SCIA.

### **B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate**

#### **Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS)**

1. *Definizione*: gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Si applica esclusivamente agli edifici di interesse storico architettonico individuati dal PSC e tutelati secondo la categoria di tutela A1 di cui al succ. l'art. 4.1.1.

2. Gli interventi di RS consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Essi prevedono:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostrini;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;

- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali ~~nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti~~.

3. *Procedure*. L'intervento RS è sottoposto a ~~SCIA permesso di costruire~~.

#### **Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico (RT)**

1. *Definizione*: gli interventi di ripristino tipologico sono quegli interventi di tipo conservativo, ivi comprese le opere di completamento e ricostruzione dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale, (carta N.C.E.U. I° impianto, mappa catastale e planimetrie catastali, eventuale documentazione fotografica).
2. Il tipo di trasformazione prevede ~~la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante~~:
  - a. il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - b. il ripristino e mantenimento di forma, dimensioni e rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri;
  - c. il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
3. Il ripristino dovrà ricomporre caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza.
4. Le trasformazioni consistenti in ripristino tipologico devono essere progettate relativamente ad unità edilizia nell'ambito di tale progetto unitario esteso all'intero complesso rurale.
4. *Procedure*: l'intervento RT è soggetto a permesso di costruire. Dovranno essere presentati al momento della richiesta di titolo edilizio i seguenti documenti tecnici:

- una perizia tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, sulle condizioni statiche dell'edificio con allegata idonea documentazione (rilievi strutturali, documentazione fotografica, ecc.) tali da mettere in evidenza le lesioni, i cedimenti, lo stato di collabenza e di deficienza delle strutture;
- il piano di sicurezza da redigersi secondo la normativa vigente nonché le eventuali prescrizioni dell'USL espresse in apposito parere;
- scheda di primo livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell'emergenza post-sismica (AeDES);
- tavola degli interventi con evidenziate le demolizioni da farsi, le nuove costruzioni o le ricostruzioni proposte, nonché la verifica dei materiali usati.

#### **Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento di aree libere (RAL)**

1. *Definizione:* gli interventi di recupero e risanamento di aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi. unità fondiariae urbane storicamente non edificate e che devono rimanere tali a testimonianza dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione. Si applica esclusivamente alle unità edilizie del centro storico tutelate secondo la categoria di tutela A2.C di cui al succ. art. 4.1.1 comma 14.
2. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.
3. *Procedure:* l'intervento RAL è soggetto a permesso di costruire.

### **B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione**

#### **Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC)**

1. *Definizione:* costituisce on intervento di nuova costruzione (NC) ~~la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente ineditata, o che ospitava costruzioni di categoria diversa (7). gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:~~
  - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
  - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - 3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
  - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

2. *Procedure.* L'intervento NC è sottoposto a permesso di costruire ovvero a SCIA, nei casi disciplinati all'Art. 13 c.2 L.R. 15/13 e s.m. e i. denuncia di inizio attività (DIA) ovvero a permesso di costruire secondo quanto disposto nei successivi Capi 6.4 e 6.5.

#### **~~Art. 1.5.14 – Ricostruzione (RI)–~~**

~~1. *Definizione:* costituisce intervento di ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa categoria (8). Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento RI la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma netta f.t. diversa da quella dell'edificio preesistente.~~

~~2. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RI è equiparato ad un intervento di nuova costruzione (NC), facendo riferimento ai parametri e alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.~~

~~3. *Procedure.* L'intervento NC è sottoposto a denuncia di inizio attività (DIA) ovvero a permesso di costruire secondo quanto disposto nei successivi Capi 6.4 e 6.5.~~

#### **~~Art. 1.5.14 bis – Riqualificazione e Ricomposizione Tipologica (RRT)–~~**

~~1. *Definizione:* si definiscono interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica quelle trasformazioni consistenti in interventi di adeguamento funzionale e distributivo, di consolidamento strutturale e di adeguamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, eventualmente associati a modeste diminuzioni, che, a seguito della lettura del processo costitutivo dell'edificio, si esplicano nella logica di riduzione della volumetria. Tali trasformazioni devono essere informate ad un criterio di mantenimento e valorizzazione della configurazione volumetrica, compositiva e decorativa esterna, nonché degli elementi di strutturazione e configurazione interna di particolare pregio. Gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica riguardano le unità edilizie, così come stabilito ai sensi dell'art. 3 comma 6 del D. L. 74/2012 convertito in legge n. 122/2012, che hanno~~

subito danni significativi dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 e che sono stati dichiarati inagibili.

2. Tali trasformazioni sono subordinate al rispetto ed al ripristino degli insiemi, delle parti o degli elementi che presentano carattere unitario e compiuto e che rivestono interesse culturale. I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che, ritenuti essenziali per il tipo edilizio di che trattasi, devono essere conservati e valorizzati sono in particolare:
  - a. la sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
  - b. la posizione e la conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala che assumono particolare rilievo nel rapporto con la configurazione esterna degli spazi;
  - c. il disegno dei fronti e delle aperture; le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti, manti di copertura, comignoli in cotto o in muratura con spioventi in coppo, cornicioni di copertura in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati, zoccolature, marcapiani, modanature, cornici serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc.;
  - d. elementi di pregio, costruttivi e decorativi, che caratterizzino gli ambienti interni;
  - e. recinzioni ed elementi di pregevole e unitaria definizione degli spazi cortilivi e a giardino, ivi comprese le alberature;
  - f. altre opere murarie interne ed esterne di significativa testimonianza della cultura progettuale e costruttiva dell'epoca di appartenenza.
  
3. Gli interventi devono inoltre osservare le seguenti prescrizioni:
  - a. gli intonaci e le stilature dei mattoni a vista devono essere realizzati con malta di calce, le tinteggiature in latte di calce aerea pigmentata con terre naturali; non sono ammessi portoncini e infissi in alluminio, né doppi serramenti realizzati al filo esterno del muro;
  - b. la eventuale sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive e materiali consoni alla tipologia dell'edificio (a titolo esemplificativo, solai in legno, legno o ferro e laterizio, volte in laterizio) e ripristino del manto di copertura originale;
  - c. la realizzazione di autorimesse è consentita in tutti i casi, purché situabile di preferenza nella parte posteriore dell'area cortiliva oppure come ampliamento e non comportante la compromissione di pregevoli sistemazioni a giardino e attuata con modalità e materiali coerenti con la cultura costruttiva, distributiva e compositiva del contesto;
  - d. è ammesso il recupero con adeguamento dei sottotetti, con eventuale lieve modifica dell'altezza in gronda anche in eccedenza ai limiti di visuale libera e di altezza, purché senza manomissioni di decorazioni e cornicioni di valore storico-artistico; la modificazione dell'altezza è consentita:
    - nei casi in cui preesistano finestrate, a meno che non possiedano carattere architettonico particolarmente significativo, allo scopo di ampliarle alla dimensione minima regolamentare;
    - nel rispetto del limite minimo di altezza richiesto dalle norme del Regolamento edilizio in materia di recupero abitativo dei sottotetti;
    - in edifici di altezza inferiore a quella che caratterizza l'originario tessuto edilizio circostante;

- e. l'eventuale inserimento di abbaini per aerazione, qualora compatibile con la tipologia dell'edificio, è ammesso unicamente con disegni e tecniche tradizionali e con dimensionamenti ed ubicazioni tipici dell'edilizia di appartenenza; non sono ammesse interruzioni delle falde per la realizzazione di terrazzini;
- f. è ammesso l'inserimento di altane solamente qualora ne sia provata la preesistenza nell'edificio.
4. Negli edifici di tipo rurale il riferimento che deve guidare gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica, particolarmente se accompagnati da modesti ampliamenti, deve consistere nella lettura del processo costitutivo dell'edificio, nella logica di restringimento propria della specifica tipologia. Ai fini del riuso dei fienili possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali, con tecniche costruttive e materiali consoni, e verticali; l'inserimento di eventuali nuove finestrate deve essere coerente con i caratteri del tipo edilizio, ma non è comunque ammesso sul fronte principale porticato. È da conservarsi inoltre ogni elemento tradizionale tipico della cultura contadina. In caso di ampliamenti possono essere utilizzati riferimenti compositivi e volumetrici diversi, a condizione che non impediscano la percezione dell'organismo edilizio originario. Negli edifici di architettura moderna, per la conservazione, il ripristino e l'integrazione di elementi architettonici e di finitura si fa riferimento alle tecniche costruttive e ai materiali propri dell'epoca di costruzione e allo stato originario del fabbricato.
5. Le trasformazioni consistenti in riqualificazione e ricomposizione tipologica devono essere progettate relativamente alle unità minime di intervento relativamente ad unità edilizie complete; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi anche parziali.
6. La riqualificazione e ricomposizione tipologica è soggetta a permesso di costruire, gratuito nei casi di cui all'art. 30 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31, onerosa negli altri casi. Tale trasformazione è eseguibile su tutti gli immobili che non siano vincolati a restauro scientifico o restauro e risanamento conservativo, o a demolizione senza ricostruzione.
7. Nel caso in cui sia opportunamente comprovata, mediante apposita perizia tecnica giurata, l'impossibilità di realizzare, nell'immobile, la trasformazione di cui al presente articolo, in quanto l'edificio è soggetto a patologie di gravità tale da non consentirne il consolidamento, se non attraverso le tecniche del restauro, ad esso sarà applicata la disciplina propria del Ripristino tipologico, con possibilità di ricostruzione secondo le modalità dell'art. 1.5.11, comma 5.

#### **Art. 1.5.15 – Ampliamento (AM)**

1. ~~Definizione: per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di edifici costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. e/o l'involucro f.t. dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.~~
2. ~~L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento RI di cui all'Art. precedente.~~
3. ~~Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento AM è equiparato ad un intervento di nuova costruzione (NC), limitatamente alle porzioni che costituiscono l'ampliamento e agli incrementi che queste determinano sulle misure della costruzione.~~
4. ~~Procedure. L'intervento AM è sottoposto a denuncia di inizio attività (DIA) ovvero a permesso di costruire secondo quanto disposto nei successivi Capi 6.4 e 6.5.~~

#### **Art. 1.5.16 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti**

La possibilità e i limiti di modifica dei parametri e delle caratteristiche degli edifici esistenti a seconda dei tipi di intervento sono riassunte e schematizzate nella seguente figura 6.

**Fig. 6 - Possibilità di modifica dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio nei diversi tipi di intervento**

		SA.N.f.t.	V.sa.n.f.t.	INV.f.t.	V.inv.f.t.	V.sa.n.	Sq	H	SU	SAC	N. U.I.	NP	Forma e posizione strutture portanti, e solai	Forme e posizione spazi di circolazione orizzontale e verticale comuni alle U.I.	Aperture
Interventi	MO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO						
cosiddetti	MS	NO (a)	NO (a)	NO (a)	NO (a)	NO (a) (c)	NO (a)	NO (a)	NO (b)	NO (b) (c)	"	"	"	NO (d)	"
	RC	NO (a) (i)	NO (a) (i)	NO (a) (i)	NO (a) (i)	SI (f)	NO (a) (i)	NO (a) (i)	SI (e)	SI (e)	SI	"	"	"	SI
"di recupero"	RE	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	"	NO (a) (g)	NO (a) (g)	SI	SI	"	SI	SI	SI	"
	RI	SI	NO (h)	SI	NO (h)	"	SI	SI	"	"	"	"	"	"	"
	AM	"	SI	"	SI	SI	"	"	"	"	"	"	"	"	"

**NOTE ALLA FIGURA 6**

- (a) SA.N.f.t., V.sa.n.f.t., INV.f.t., V.inv.f.t., Sq e H non possono subire variazioni se non nella misura minima che può derivare dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti o chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.
- (b) SU ed SAC possono subire leggere variazioni solo in relazione a modifiche delle partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle pertinenze.
- (c) V.sa.n. e SAC possono aumentare solo per realizzazione di nuovi vani tecnici interrati.
- (d) Salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi...) e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.
- (e) SU e SAC possono variare solo in relazione a:
  - creazione di nuove superfici accessorie (pertinenze) interrate;
  - creazione di nuovi vani tecnici o modifica di quelli esistenti;
  - creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
  - trasformazione di vani chiusi da SAC a SU. o viceversa.
- (f) V.sa.n. può variare solo in relazione a:
  - creazione di nuove superfici accessorie (pertinenze) interrate e di vani tecnici, anche fuori terra;
- (g) Rispetto al principio generale della conservazione della sagoma, dell'involucro e del sedime, sono ammesse le deroghe costituite dai casi particolari di cui al comma 3 dell'art. 1.5.8.
- (h) Il V.sa.n.f.t. e il V.inv.f.t. devono essere pari o inferiori rispettivamente a quelli preesistenti; in caso di incremento di uno dei due si configura l'intervento di ampliamento (AM).
- (i) SA.N.f.t., V.sa.n.f.t., INV.f.t., V.inv.f.t., Sq e H possono variare inoltre in relazione alla realizzazione di nuovi vani tecnici fuori sagoma.

## **B4 - Interventi non edilizi**

### **Art. 1.5.17 - Modificazione morfologica del suolo (MM)**

1. *Definizione*: costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici (MM), 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, e costituiscono pertanto intervento di MM, i movimenti di terra che modifichino le quote preesistenti del suolo per più di m.0,60, in più o in meno.
2. *Procedure*: gli interventi MM sono soggetti a [SCIA denuncia di inizio attività](#), salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a procedure abilitative, ferme restando le eventuali altre procedure di legge.
3. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

### **Art. 1.5.18 - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)**

1. *Definizione*: costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:
  - a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;
  - b) installazione di insegne, pre-insegne, cartelli o altri mezzi pubblicitari definiti all'art. 47 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada;
  - c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili);
  - d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni, cassette in legno da giardino nei limiti di cui al comma 2 dell'art. 1.2.5;
  - e) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, , bacheche;
  - f) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere edilizie o opere di modificazione morfologica del suolo (9).

2. *Procedure*: gli interventi di cui al primo comma sono di norma soggetti a denuncia di inizio attività nei seguenti casi:
  - quanto interessino spazi pubblici o spazi di uso pubblico;
  - quando interessino spazi privati se l'oggetto installato (o la scritta, ecc.) risulti visibile da spazi pubblici o spazi di uso pubblico (mentre non sono soggetti a titolo abilitativo quando non sono visibili da spazi pubblici).
 L'installazione di cartelli pubblicitari, di insegne, di pre-insegne e simili è soggetta a DIA quanto costituiscano un manufatto staticamente autonomo; non è soggetta a DIA quando siano oggetti appesi ad edifici o impianti.
  
3. L'Amministrazione Comunale si dota di uno specifico Regolamento per l'arredo urbano per disciplinare:
  - i requisiti da rispettare (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili) nei casi soggetti a DIA di cui al secondo comma;
  - il tipo di informazioni da fornire nella DIA;
  - i casi in cui l'intervento è soggetto al pagamento di tasse o diritti;
  - gli eventuali casi esonerati dalla presentazione della DIA ancorché l'elemento sia visibile da spazi pubblici o di uso pubblico.
  
4. Fino a che il Comune non si sarà dotato del Regolamento per l'arredo urbano, è ammissibile in ciascuna unità edilizia la realizzazione di una pergola o gazebo avente una superficie massima di mq. 15.
  
5. L'apposizione di cartelli pubblicitari, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari previsti dall'art. 23 del codice della strada è subordinata al rispetto delle disposizioni del suddetto articolo nonché degli artt. da 47 a 53 del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione. Nel caso di apposizione fuori dai centri abitati lungo strade pubbliche o in vista di esse, la DIA di cui al comma 4 non sostituisce l'autorizzazione di cui all'art. 53 del regolamento di esecuzione del Codice della strada, che deve comunque essere richiesta all'Ente proprietario della strada

## **C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO**

### **Art. 1.5.19 - Cambio d'uso (CD)**

1. *Definizione*: il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
  - a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente Capo 1.6; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
  - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci o automezzi a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.

2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure abilitative di tipo edilizio (10). In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.

3. *Estensione dell'intervento*

L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della sua superficie utile e comunque compresa entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso l'utilizzazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

4. *Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile*

L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RC, RE, RI, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi (11). L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.

L'intervento di cambio d'uso di un'area inedificata (ad esempio per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto) può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.

5. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento della dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi dal presente regolamento, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

6. *Procedure:* l'intervento CD come definito al primo comma senza opere edilizie è soggetto a DIA.

Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo (DIA o permesso di costruire) esso si considera ricompreso nella medesima procedura del titolo abilitativo relativo alle opere edilizie.

## NOTE AL CAPO 1.5

- (1) I termini utilizzati fanno riferimento alla scomposizione dell'edificio in componenti strutturali e tecnologiche di cui al Capo II.
- (2) Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, o interessati da nuove bucatore, ma non spostati o eliminati.
- (3) Quindi ad esempio ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.
- (4) Sarebbe opportuno che la realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili (es. centrale termiche) avvenisse esclusivamente in posizione interrata o sopra al coperto o all'interno di corti e chiostrine interne; tuttavia questa eventuale limitazione non può fare parte della *definizione* dell'intervento RC, poichè la inquinerebbe con elementi di *prescrizione*; essa potrebbe piuttosto essere inserita nella "Dichiarazione di indirizzi architettonici" allegata al RUE.
- (5) Si veda la l.r. 31/2002 e il DPR 380/2001..
- (6) Sono fatti salvi naturalmente i normali margini di tolleranza definiti dal RUE per la rispondenza fra progetto approvato e opera realizzata.
- (7) Con l'espressione "costruzioni di categoria diversa" si fa riferimento alla classificazione delle costruzioni in quattro categorie di cui all'Art. 1.2.1 del Titolo 1: edifici, impianti, infrastrutture, manufatti diversi; è quindi NC la costruzione, ad esempio, di un edificio al posto di un impianto sportivo, o viceversa.
- (8) Si fa ancora riferimento alle quattro categorie di costruzioni di cui all'Art. 1.2.1 del Titolo 1.
- (9) La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione, di manufatti o di impianti, a seconda delle definizioni di cui agli artt. 1.2.3 e 1.2.5.
- (10) I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad esempio al taglio della copertura boschiva per la messa a coltura di terreni, soggetto a vincoli e procedure autorizzative riguardanti la tutela idrogeologica e del patrimonio forestale.
- (11) Nel caso di intervento di nuova costruzione (NC) si ha sempre necessariamente un cambiamento d'uso del suolo su cui viene realizzata la costruzione; in tal caso però il cambio d'uso non si considera 'associato' all'intervento NC, bensì intrinseco all'intervento stesso.

## 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 (salvo quelle di cui all'uso d1) 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 SU superiore a 300 mq.;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SU superiore a 1000 mq..

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b1.1. *Attività terziarie ad elevato concorso di pubblico*, quando, ai movimenti dovuti ai lavoratori impiegati, si somma un movimento significativo di utenti (attività di sportello).

b1.2. *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.

**NOTE:**

Ai sensi dei “Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa” approvati dal Consiglio Regionale dell’Emilia-Romagna il 23/9/1999, per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell’art.4 del D.Lgs. 114/98, la misura dell’area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all’esposizione delle merci e collegati direttamente all’esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l’ingresso dei clienti, nonché gli spazi di “avancassa” purché non adibiti all’esposizione di merci.

Ai sensi dei medesimi “Criteri” “Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Nell’ambito dei Centri commerciali si definiscono:

-Centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l’eventuale presenza di una medio-piccola struttura;

-Centri commerciali d’attrazione gli altri, suddivisi in:

-attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture di vendita alimentari di livello superiore, ....., e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq., o di grandi strutture non alimentari di livello superiore,....., e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;

-attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti”.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni.....”

Pertanto, ai fini dei tipi d’uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell’ambito dei sopradefiniti sottotipi d’uso b2.2, b2.3 e b2.4, in relazione all’entità della loro SV complessiva

Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della SV complessiva.

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:

- SU 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 SU 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 pertinenti, 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 59/2005 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, itticoltura.* 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 d1 per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate 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.
2. 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.
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. Sono Piani urbanistici attuativi:
  - i Piani particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
  - i Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e alla legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni;
  - i Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865 e successive modificazioni;
  - i Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457;
  - i Programmi integrati di intervento di cui alla legge 17/2/1992 e alla l.r. 30/1/95 n. 6 e succ. mod.;
  - i Programmi di recupero urbano di cui alla legge 4/12/1993 n. 493 e succ. mod.
4. 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, che sono:
  - il permesso di costruire, di cui al succ. Capo 6.4;

- la denuncia di inizio attività ([DIASCIA](#)) di cui al succ. Capo 6.5.
- 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 progetto preliminare unitario accompagnato da atto d'obbligo che disciplina la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione.  
In tali casi, i titoli abilitativi per l'attuazione sono subordinati alla preventiva approvazione di tale progetto unitario da parte del Consiglio Comunale e alla firma dell'atto d'obbligo per la cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, nei termini di cui al successivo art. 6.10.6.
- 3. I casi nei quali è prescritto un tale progetto preliminare unitario sono individuati nelle planimetrie di POC.
- 4. 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 Investimento in azienda agricola" (PIA) accompagnato da convenzione, con i contenuti di cui al successivo art. 6.10.7. In tali casi, i titoli abilitativi per l'attuazione sono subordinati alla preventiva approvazione di tale Piano da parte del Consiglio Comunale e alla firma della relativa convenzione.

#### **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..
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.
1. 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 al 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. ~~146 comma 1 lettera e)~~[142 comma 1 lettera c\)](#) del D.Lgs. ~~490/1999~~ [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. ~~146~~[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 degli art. ~~151~~ [146](#) e ~~152~~ [149](#) del citato D.Lgs. ~~490/99~~ [42/04](#) e s.m. e i..<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> L'art. ~~152~~ del D.Lgs. ~~490/1999~~ recita:

Non è richiesta l'autorizzazione prescritta dall'art. ~~151~~:

a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

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

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.

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.

- 
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
  - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antiincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati alla lettera g) dell'art. 146, purchè previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

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 interrate, 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, AM 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 ampliamento (AM) 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, AM, RI, 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 bacini o serbatoi di accumulo e stoccaggio dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici, siano essi a cielo aperto o interrati, dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali, fermo restando la conformità ai "Requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale" stabiliti dalla Deliberazione G.R. n. 3003 del 01/08/1995 ai sensi della L.R. n. 50 del 24/04/1995. 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 DIA, 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 d1, 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, A2.A, A2.B, A3.A) 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 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 dell'involucro fuori terra espresso 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 progetto preliminare unitario ai sensi dell'art. 1.7.3, 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 di sagoma 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 dell'involucro fuori terra 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 portamorta 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 della sagoma.
- 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 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 dell'involucro 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. È 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'inghiaatura); 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 addossata alla siepe dal lato interno all'area da recingere, di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno del cancello di ingresso. L'area recintata con siepe viva attorno ad una corte colonica non potrà essere superiore a otto volte la superficie coperta degli edifici della corte.

All'interno dell'area recintata della corte, con esclusione delle corti integre di cui all'articolo seguente, sono ammesse sulla base di un progetto unitario ulteriori recinzioni con le medesime caratteristiche di cui sopra e con cancelletti metallici leggeri, senza elementi in muratura.

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, RI, D o AM 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 Slgs. 490/1999 ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera m).
2. Nele 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 concessionario 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 RI, AM, NC, 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
- Sc max = 50% della SF.

b) zone per attrezzature religiose (Gar):

- -usi ammessi: b5.2;
- UF max = 0,6 mq/mq
- NP max = 3
- SC 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 (1).
  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 4,8.
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. 6.9.15 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, RI, AM, nonché negli interventi CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, e negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele 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 SU 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 AM le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SU 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, d1: 1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di SU. 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 SU. 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 SU, di cui almeno la metà di tipo Pc.
- usi b2.7, b4.1, b4.2, b5.1:  
1 p.a. ogni 40 mq. di SU, 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 SU 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 SU;
- 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 SU, 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, AM, RI, 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 SU interessata dagli interventi di NC, AM, RI (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SU 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 SU;
- . 1 stanza = 0,75 abitanti teorici, quindi:
- . 100 mq. SU = 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 SU)
- 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 richiesto 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:

da \ a	a, b2.1, b3, b4	b1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.7, b6, e1, e2	c1, c2, c3, c5, b2.5
a, b2.1, b3, b4, d1	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 SU 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 di alberi di 1<sup>a</sup> grandezza, 6/8 metri se trattasi di alberi di 2<sup>a</sup> grandezza, 4/5 metri se trattasi di alberi di 3<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>

grandezza, e ad almeno 1 metro di raggio per alberi di 3<sup>a</sup> grandezza. In ciascun parcheggio Pp di capienza superiore a 8 posti auto devono essere collocate rastrelliere per biciclette nella misura minima di un posto-bici ogni posto-auto, 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 DIA l'atto d'obbligo firmato deve essere allegato alla DIA stessa. Nel caso di Piani urbanistici attuativi, le aree devono essere individuate 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 scomuto e non della quota parte del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione**

1. ***Opere sopra soglia C.E. afferenti all'urbanizzazione di un comparto soggetto a PUA realizzate con scomuto totale o parziale degli oneri***  
Per la realizzazione delle infrastrutture urbanizzative e/o dotazioni territoriali di pertinenza dei PUA di importo complessivo superiore alla soglia CE, verrà conferito mandato espresso al soggetto attuatore, che dovrà scegliere l'impresa esecutrice, attraverso una gara pubblica con le modalità di cui all'art. 55 del D.Lgs. 163/2006, nel testo vigente.

L'affidamento di detto mandato verrà regolamentato nella convenzione urbanistica attuativa del PUA, con l'onere del suo soggetto attuatore di presentare, assieme agli altri atti componenti il PUA, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con indicato il tempo massimo in cui debbono essere eseguite, allegando lo schema del relativo contratto di appalto.

Il soggetto attuatore bandirà la gara sulla base del progetto preliminare, avente ad oggetto, previa acquisizione del progetto definitivo in corso di offerta, la progettazione esecutiva e la esecuzione dei lavori.

Il conseguente contratto di appalto sarà stipulato direttamente dal soggetto attuatore, che provvederà ad assumere a suo carico tutti i relativi oneri, anche di natura fiscale, tenendo sollevata ed indenne l'Amm.ne com.le.

L'approvazione del progetto di PUA comporterà, come conseguenza, anche l'affidamento del detto mandato espresso al soggetto attuatore, nel rispetto di quanto sarà precisato e previsto nello schema di convenzione attuativa accessoria al PUA.

**2. Opere sopra soglia afferenti all'urbanizzazione di un comparto soggetto a PUA da realizzare dal soggetto attuatore senza scomputo totale o parziale di oneri**

Nell'ipotesi che il soggetto attuatore, nella richiesta di approvazione del PUA, dichiari la volontà di realizzare direttamente le infrastrutture urbanizzative e/o le dotazioni territoriali di pertinenza del PUA, senza scomputo di oneri, con il conseguente impegno di versare questi ultimi integralmente al Comune, nella entità prevista dalla normativa vigente, verrà allo stesso consentito di provvedere direttamente alla esecuzione delle medesime opere e/o lavori, se dotato delle necessarie qualificazioni; diversamente, ricorrendo, in tutto od in parte, ad imprese qualificate da esso prescelte.

Il rapporto tra Comune e soggetto attuatore verrà disciplinato, in sede di convenzione urbanistica attuativa del PUA, con stabiliti e disciplinati i controlli spettanti al Comune o le garanzie da dare per la corretta e tempestiva realizzazione dei lavori e opere e corresponsione degli oneri, di cui si è rinunciato lo scomputo.

**3. Opere non direttamente afferenti all'urbanizzazione del comparto soggetto a PUA da realizzare senza scomputo di oneri**

Le opere non direttamente afferenti all'urbanizzazione del comparto, che il soggetto attuatore ha assunto volontariamente di realizzare, in assenza di una prescrizione normativa che gli imponga a carico un tale obbligo, nonché senza la possibilità di ottenere, a compensazione del costo affrontando, lo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, potranno essere eseguite direttamente a propria cura e spese dal detto soggetto.

L'esecuzione diretta di tali opere dovrà, tuttavia, essere disciplinata con una convenzione da stipularsi con l'Amm.ne com.le o in sede di accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000; oppure, con convenzione ex art. 11 L. 241/90, in cui sia previsto, in entrambi i casi:

- a) le modalità di approvazione del progetto definitivo-esecutivo dell'opera realizzanda;
- b) i controlli sulla esecuzione dei lavori spettanti al Comune;
- c) i tempi di ultimazione dei lavori;

- d) le garanzie fideiussorie da prestare per assicurare il puntuale rispetto degli obblighi assunti;
- e) l'assunzione a carico del soggetto attuatore dei costi dell'opera, ivi compresa la relativa progettazione e le conseguenze fiscali, esonerando il Comune da ogni relativa responsabilità.

E', tuttavia, consentito al soggetto attuatore scegliere, in luogo dell'esecuzione diretta a sua cura e spese dell'opera, di finanziarne il controvalore, ivi compreso anche l'ammontare dell'IVA, versando la somma conseguente al Comune. In questa ipotesi, previa sempre la stipula di una convenzione tra Comune e soggetto attuatore per regolare i rapporti e dare al Comune garanzia del rispetto dell'obbligo assunto, il Comune provvederà ad affidare l'appalto per la realizzazione dell'opera, nel rispetto delle previsioni-prescrizioni del D.Lgs. 163/2006.

**4. Opere sotto soglia C.E. afferenti all'urbanizzazione di un comparto soggetto a PUA da realizzarsi dal soggetto attuatore con scomputo di oneri**

Per la realizzazione delle infrastrutture urbanizzative e/o dotazioni territoriali di importo complessivo inferiore alla soglia CE, vale quanto previsto dal comma 1 del presente articolo, salvo che il soggetto attuatore, nell'espletamento del mandato espresso conferitogli dal Comune, potrà scegliere l'impresa esecutrice, attraverso la procedura negoziata disciplinata dall'art. 57, comma 6 del D.Lgs. 153/2006.

Restano ferme le altre previsioni riguardanti le opere sopra soglia CE.

**5. Opere sotto soglia C.E. afferenti all'urbanizzazione di un comparto soggetto a PUA da realizzarsi dal soggetto attuatore senza scomputo degli oneri**

Valgono, per la realizzazione delle infrastrutture urbanizzative e/o le dotazioni territoriali di pertinenza del PUA, che il soggetto attuatore sia disponibile a realizzare direttamente senza scomputo di oneri e corresponsione al Comune degli stessi, le previsioni-prescrizioni di cui al precedente comma 2 del presente articolo.

**6. Opere urbanizzative da realizzare negli interventi diretti previo rilascio del solo titolo abilitativo (anche eventualmente accompagnato da convenzione)**

Premesso che l'art. A.26, comma 2, lett. b, della L.R. 20/2000 pone a carico del soggetto attuatore, anche negli interventi diretti, l'obbligo della realizzazione delle infrastrutture, che siano al diretto servizio dell'insediamento, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di quest'ultime, rese necessarie dal nuovo carico insediativo; premesso altresì che possono essere considerate opere pubbliche le infrastrutture da realizzarsi su aree da cedere gratuitamente al Comune, viene stabilito quanto segue:

- le opere interne al lotto e/o che si limitano all'allacciamento del lotto alle relative urbanizzazioni od alle reti tecnologiche generali, potranno essere eseguite direttamente dal titolare del titolo abilitativo, senza l'obbligo di seguire una procedura di evidenza pubblica;
- le opere di adeguamento delle reti tecnologiche, conseguenti al nuovo carico urbanistico, verranno realizzate dalle aziende affidatarie delle dette reti e/o concessionarie del relativo servizio, con rimborso in tutto od in parte a carico del richiedente l'intervento;

- le opere urbanizzative realizzande su aree da cedere gratuitamente al Comune, quando abbiano un importo inferiore alla soglia C.E., verranno eseguite con le modalità previste dai comma 4 o 5 del presente articolo riguardanti le opere interne ai PUA sotto soglia C.E.; se l'importo di tali opere è anche inferiore a 40.000 euro, le stesse possono essere affidate dal soggetto attuatore senza l'obbligo di seguire una procedura di evidenza pubblica.

I rapporti tra Comune e titolare del titolo abilitativo, aventi il contenuto di cui ai detti comma, saranno regolati in uno specifico atto unilaterale d'obbligo, che sarà parte integrante del titolo abilitativo rilasciando.

7. Relativamente alle fattispecie di opere a scomputo di cui ai punti 1) e 4) si precisa che alla formazione dell'importo degli oneri dovuti dal soggetto attuatore, concorrono due distinte voci e quindi due distinti valori tabellari: oneri di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione secondaria.

L'eventuali ribasso, sul valore a base d'asta, ottenuto in sede di gara in relazione alle opere di urbanizzazione primaria afferenti ad un PUA, non comporta modificazione ai contenuti economici definiti nell'atto unilaterale d'obbligo o nella convenzione urbanistica, trattandosi di opere da eseguire e da cedere al Comune indipendentemente dal loro valore.

Nel caso di opere di urbanizzazione secondaria, qualora il soggetto attuatore ottenga in sede di gara un ribasso che comporta un valore finale di assegnazione delle opere da eseguire inferiore all'importo tabellare determinato, la differenza e quindi il risparmio ottenuto rispetto all'effettivo "debito" nei confronti del Comune deve essere versato al Comune stesso al momento del collaudo e della presa in carico dell'opera stessa.

### **NOTE AL CAPO 3.1**

- (1) . Tali atti di compravendita sono considerati nulli sulla base delle sentenze delle Sezioni unite della Corte di Cassazione 17/12/1984 n. 6600, 6601 e 6602, confermate dalla sentenza n. 3363 del 1989.

## 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<sup>a</sup> grandezza, di 1 metro di raggio per alberi di 3<sup>a</sup> 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. Sono esclusi dalla normativa comunale gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive di cui al successivo comma 4 deve essere autorizzato dal Responsabile del Settore,. Nell'autorizzazione nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.
3. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi autoctone, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Investimento Aziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
4. 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 nel 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.

Previa autorizzazione del Responsabile del Settore ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

5. In tutti gli interventi di NC, AM, RI, 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).
6. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, RI 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.
8. Nel territorio rurale, negli interventi di NC, RI, AM di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte 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 e RI, 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.
5. 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.

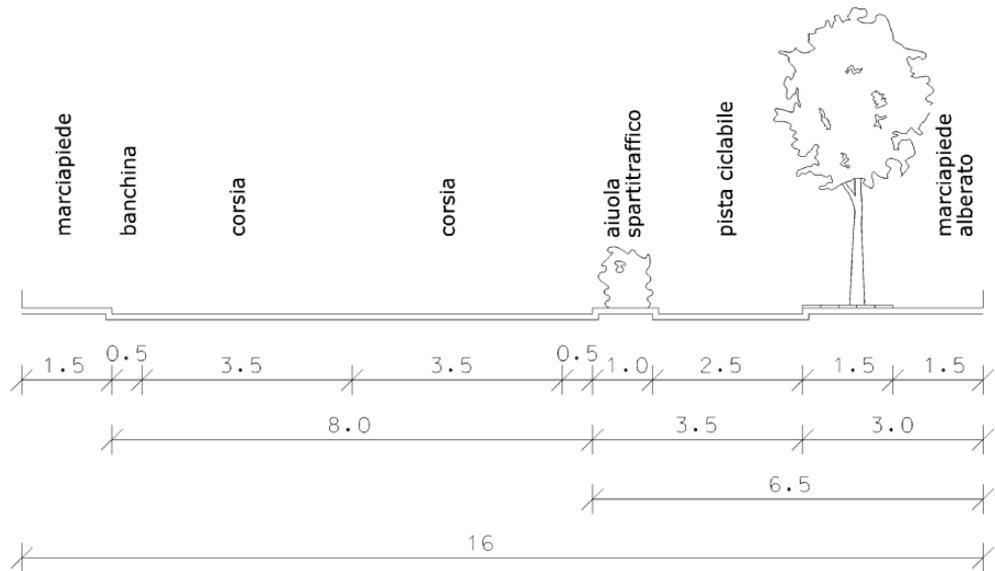
### Art. 3.3.2 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria

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

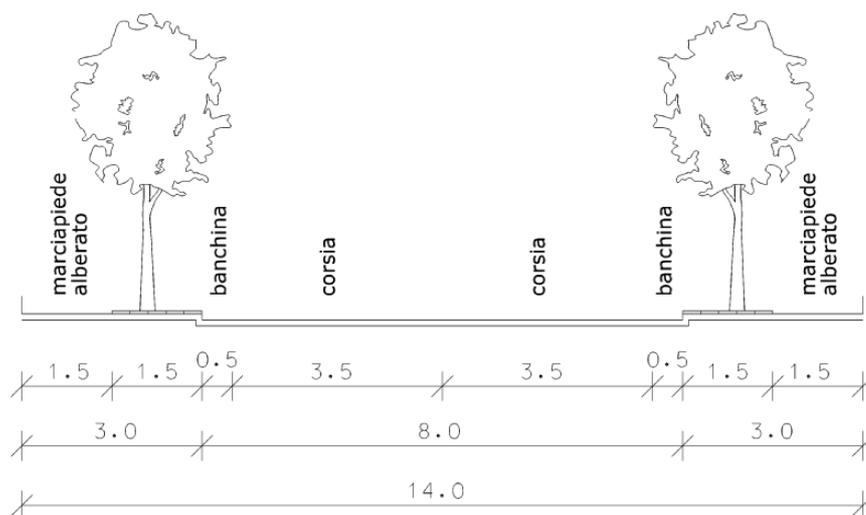
# SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

## 1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

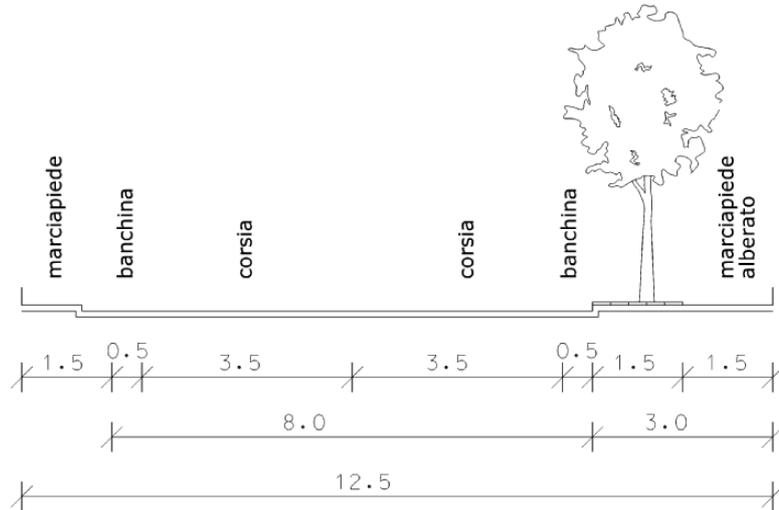
### 1.1- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con pista ciclabile



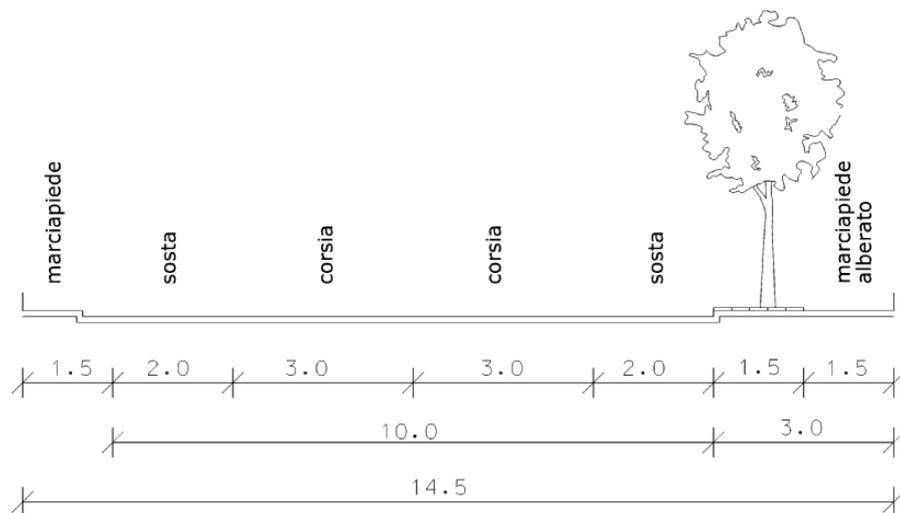
### 1.2- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con doppia alberatura



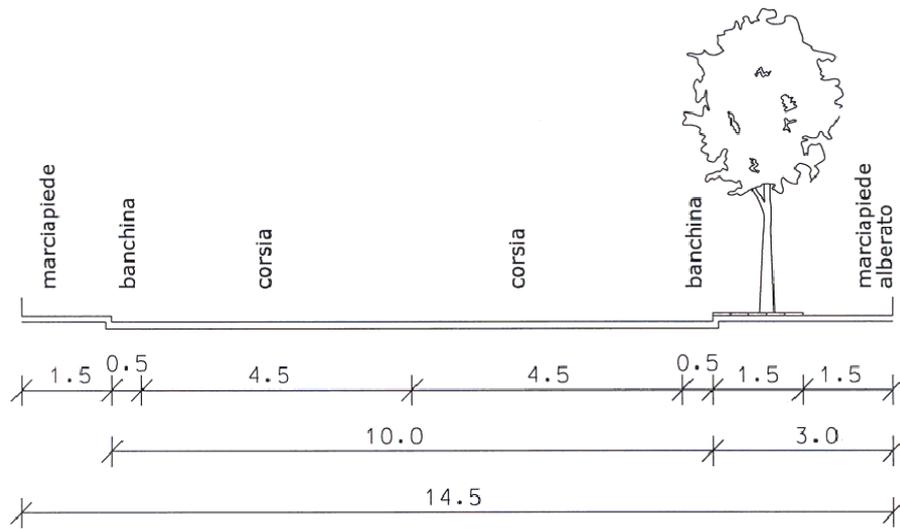
### 1.3- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali



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

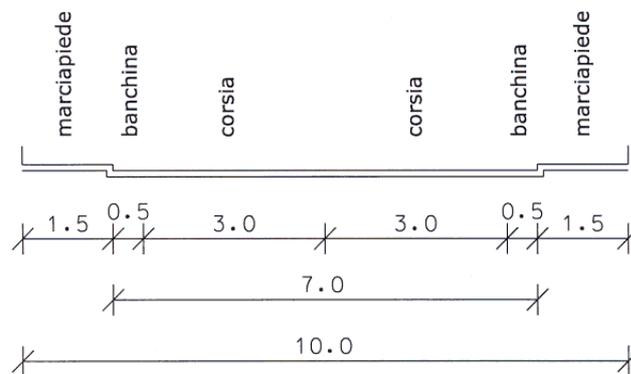


### 1.5- Strada urbana locale negli insediamenti industriali artigianali

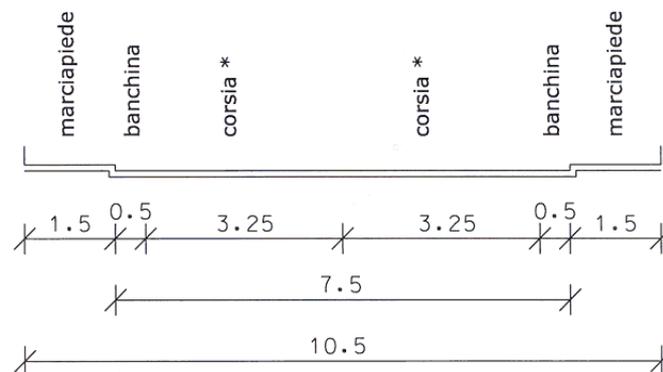


## 2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

### 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)
- SC 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 condotta.

#### 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 stradale<sup>44</sup>. 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.

4. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RC, RE, D, nonché interventi AM, 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, RI, AM 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..

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

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada (1), negli interventi di NC, RI, AM di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

---

<sup>44</sup> 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

- 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.

6. 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.

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

### **NOTE AL CAPO 3.3**

- (1) Le norme sulle distanze dalle strade stabilite dal Regolamento di esecuzione del Codice della Strada sono riportate in nota al termine del Capo 5.2

## 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 DIA 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, RI, AM 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. 447/1998. La domanda deve essere corredata dalla documentazione di cui al punto 6.1 della delibera della G.R. 197/2001, così come modificata dalla delibera G.R. 1449/2001.

#### **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 della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, o su edifici comunque destinati a tali usi;
  - sugli edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, di cui all'art. 2.2.10;
  - all'interno del centro storico;
  - nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui agli artt. 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.7, 2.2.11, 2.2.13.
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'istallazione 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 decadono 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 RUE per ciascuna di tali unità edilizie.
3. **Categoria A1:**  
comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
4. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
5. 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.
6. I tipi di intervento effettuabili sono: MO e RS.  
L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:
  - ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
  - costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;
7. **Categoria A2:**  
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. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.
8. **Sottocategoria A2.A:**

comprende le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

9. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali e limitate modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico (si esclude comunque l'ampliamento generalizzato delle finestre);
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

10. I tipi di interventi effettuabili sono:

- MO;
- MS;
- RC;
- D, limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.

Per gli interventi edilizi RC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

11. **Sottocategoria A2.B:**

comprende le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

12. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto (si esclude comunque l'ampliamento generalizzato delle finestre preesistenti);
  - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale per le parti di cui sia dimostrata l'impossibilità del recupero;

- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
  - e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
13. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
  - MS;
  - RC;
  - RE (esclusivamente limitata all'eventualità dello spostamento della quota di solai, nei limiti di cui al comma precedente; l'intervento RE per questi edifici non può -comunque dare luogo alla demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele).
14. **Sottocategoria A2.C:**  
comprende le unità fondiari storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.
15. Tali unità sono da interessare con interventi di "Recupero e risanamento delle aree libere" (RAL) di cui all'art 1.5.12. Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, anche attraverso l'eliminazione delle eventuali opere incongrue esistenti. L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di:
- . costruzioni interrato;
  - . manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...);
  - . infrastrutture.
16. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
  - RAL;
17. **Categoria A3:** comprende le unità edilizie che non presentano particolari caratteristiche di pregio storico-ambientale. In relazione alle caratteristiche costitutive e tipologiche degli immobili conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.
18. **Sottocategoria A3.A:**  
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.
19. 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.
20. 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).
21. **Sottocategoria A3.B:**  
comprende le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-ambientale, ma costituiscono inserimenti recenti nel contesto storico.
22. 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.
23. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO, RE, RC.
24. **Sottocategoria A4:**  
comprende i complessi edilizi incongrui con l'organizzazione morfologica del contesto storico e per i quali è stato approvato un progetto di ristrutturazione urbanistica.
25. 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.
26. 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.
27. **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.

28. **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.

29. **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 Tav. 2 del RUE.

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

30. **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.

31. **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 A2B, A2C e A3);
- 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; 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..

32. **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.

33. **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, fermo restando che le aperture dovranno in ogni caso inserirsi armonicamente nella partitura della facciata.

34. **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 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. 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.

35. **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.

#### **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;

- b) RI con SU non superiore a quella preesistente e NP non superiore a quello preesistente.

Nelle unità edilizie nelle quali l'edificio principale non sia tutelato ai sensi dell'art. 2.2.10 è ammissibile inoltre un incremento una tantum della SU preesistente per un massimo del 20% e comunque non superiore a 100 mq. di SU, 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 incremento 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 dell'involucro fuori terra espresso in mc.

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) AM, RI, 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 progetto preliminare unitario 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 prescritta la formazione di un progetto preliminare unitario 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 (gli usi b1.2, b2.7, e1 sono ammessi a condizione che siano realizzati e ceduti gli standard corrispondenti ai sensi dell'Art. 3.1.6).

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 SU max di mq. 120 per ciascuna unità edilizia; l'uso a1 è ammissibile solo se associato e pertinenziale ad altro uso ammesso avente una SU 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 progetto unitario accompagnato da atto d'obbligo, 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) RI, AM, NC nel rispetto di:
  - UF max = 0,7 mq/mq
  - SC 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.
3. 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 SU max di mq. 120;
  - b2.7, e1.
- *Tipi di intervento consentiti:* tutti, nel rispetto di:
  - Uf max= 0,5 mq/mq
  - SC max = 50%;
  - SP min = 20%.

## 2. (omissis)

### 3. **Sottozona 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 SU max di mq. 120 per ciascuna unità edilizia

• *Tipi di intervento consentiti:*

- a) MO, MS, RC, RE, D, CD,
- b) RI, AM, NC nel rispetto di:
  - UF max = 0,7 mq/mq
  - SC 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 SU max di mq 120 per ciascuna Unità Edilizia; tale uso è ammissibile solo se associato e pertinenziale ad altro uso avente una SU 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 SU 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;
  - AM, NC, RI nel rispetto di:
    - Uf max = 0,65 mq/mq
    - SC max = 60%
    - SP min = 10%
    - NP max = 3 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;
  - AM, NC, RI nel rispetto di:
    - Uf max = 0,70 mq/mq
    - SC max = 65%
    - SP min = 10%
    - NP max = 3 m..

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

### **3. 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 max = 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 - Zona F2 - Zone per attrezzature tecnologiche**

**1. Usi ammessi:**

- f1.

**2. Tipi di intervento consentiti:**

tutti nel rispetto di:

- UF max = 0,10 mq/mq.
- SP 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 o un progetto preliminare unitario.
2. In attesa dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, 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 DIA 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 la DIA 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, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate o da un PIA (di cui all'art. 6.10.7) ove occorra, oppure da un progetto unitario convenzionato ( di cui all'art. 6.10.6)., 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.

3. **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.
4. **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.
5. **PIA** - Piano di Investimento in azienda agricola, di cui all'art. 6.10.7.
6. **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.
7. **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:
  - SU 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;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/111997-Tabella B, per le aree III (miste);
  - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete;
  - 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 Comune 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. 20/200, nella quale dovranno essere indicate: le condizioni per l'esercizio, le modalità di dismissione e la durata dell'attività, ~~comunque non superiore a cinque anni~~. 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 MM (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, AM, RI per gli usi "d": art. 4.3.9.;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso a1: Art. 4.3.10;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.1: Art. 4.3.11;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.2: Art. 4.3.12;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.3: Art. 4.3.12;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d2.4: Art. 4.3.14;
  - interventi NC, RI, AM per l'uso d4 (esercizio e noleggio macchine agricole): Art. 4.3.15;
  - interventi di NC, RI, AM, CD per l'uso c3 (allevamenti intensivi con esclusione dei suini): Art. 4.3.16;
  - interventi di NC, RI, AM, 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.

### **Art. 4.3.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture tecnologiche (usi f1.1, f1.3)**

- In tutto il territorio rurale è ammessa la costruzione, ricostruzione o ampliamento 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, AM, RI di infrastrutture per la mobilità veicolare (usi f2.2, b2.6)**

- In tutto il territorio rurale è ammessa la costruzione, ricostruzione o ampliamento 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. 1.5.17.

2. Tali interventi sono sottoposti a procedura autorizzativa (o suo sostituto previsto dalla legge), 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 (le unità edilizie che, così come stabilito ai sensi dell'art. 3 comma 6 del D. L. 74/2012 convertito in legge n. 122/2012, hanno subito danni significativi dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012 e che sono state dichiarate inagibili, possono essere oggetto di interventi di demolizione (D) e successiva nuova costruzione (NC), conforme ai criteri stabiliti nel capo 5.1 del RUE, con modifica della sagoma e contestuale riduzione della volumetria).
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 di sagoma 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 pertinenti 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.

- Il CD da uso d2.2 o d5 a uso c3 è ammesso alle condizioni di cui ai successivi Art. 4.3.16 e 4.3.17.
- 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 o AM 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 è soggetta a DIA e 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**

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.

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, **RT e RRT** 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:** non è ammessa la costruzione di recinzioni di qualsiasi tipo salvo che costituite di sola siepe viva con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato interno all'area da recintare.

5. **Aree di pertinenza.** Si applica il comma 9 dell'articolo precedente; 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 all'ottavo 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, AM, RI 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 SU 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, AM, RI il rilascio del permesso di costruire 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 SU 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, AM, RI e relativi terreni asserviti;

- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.

#### **6. *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 AM, RI 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 RI o AM di edifici abitativi preesistenti. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, RI, per uso a1 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 tutti gli interventi edilizi di RI, AM valgono i seguenti parametri:

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

La SU 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 SU può essere distribuita in più alloggi, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SU 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 SU abitativa consentita. Solo in quest'ultimo caso è ammissibile il tipo di intervento NC.

#### **Art. 4.3.11 - Interventi di NC, AM, RI 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 P.I.A. qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista.

##### **2. Parametri edilizi:**

- SU unitaria = 100 mq per ettaro per i primi 10 ha, più 50 mq/ha per gli ha dall'11° in poi;
- SU 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 PIA 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 SU unitaria fino ad un massimo del 20%;
- superare la SU massima.

##### **5. Distanze:**

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

#### **Art. 4.3.12 - Interventi di NC, AM, RI 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 PIA 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;
- SU massima = 3.000 mq;
- SU 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;
- SU massima = 2000 mq
- SU unitaria = 100 mq/ha;
- H massima = 7,5 m.

### 6. Tramite **PIA** 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 SU unitaria del 30%;
- superare la SU 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, AM, RI 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:**

- PIA;

**2. Parametri edilizi:**

- superficie fondiaria minima dell'unità agricola o di ciascuna delle unità agricole coinvolte: 2 ha;
- SU unitaria = 30 mq/ha; nel solo caso delle acetaie il limite di SU 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, AM, RI 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;
- SU massima = 15000 mq
- SU unitaria = 0,50 mq/mq

**3. Tramite PIA è possibile:**

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

**Art.4.3.15 - Interventi di NC, AM, RI 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:**

- permesso di costruire;

#### 4. *Parametri edilizi:*

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

### **Art.4.3.16 - Interventi di NC, AM, RI 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
- SU minima = mq. 700
- SU massima = mq. 3.000

Il limite della Su massima può essere superato con l'approvazione di un progetto unitario convenzionato, 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
- SU minima = mq. 500
- SU massima = mq. 3.000

Il limite della Su massima può essere superato con l'approvazione di un progetto unitario convenzionato, 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 SU consentita ai sensi dei precedenti commi 2 o 3, è ammessa la realizzazione di mq. 120 di SU 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 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, RI, AM 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 SU 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 consigliare 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 P.I.A. 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. 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.
2. 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 5 - NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO**

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

#### **Art. 5.1.1 – 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 resistenti). 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 a seguito del sisma del 2012 in territorio rurale, gli edifici dovranno avere di norma due o tre piani fuori terra, secondo la tradizione; riducibili ad un piano solo nel caso di preesistenza di tale conformazione. Nel caso di interventi di costruzione e/o ricostruzione di edifici non abitativi, è preferibile che la ricostruzione avvenga a debita distanza da immobili

vincolati e all'esterno delle fasce di rispetto viario e paesaggistico. In quest'ultimo caso occorrerà prevedere una mitigazione dell'impatto visivo attraverso l'impianto di una cortina di alberi d'alto fusto, intercalati da essenze arbustive.

#### **Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. 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 nel 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, quale 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***

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.

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.

6. Nel caso di interventi di costruzione e/o ricostruzione a seguito del sisma del 2012 in territorio rurale, allo scopo di promuovere un corretto inserimento della nuova edificazione nel contesto rurale, valgono inoltre le seguenti prescrizioni ed indirizzi:
- prescrizioni ed indirizzi per le facciate e le aperture:**
- le aperture dovranno di norma utilizzare tipologie proprie dell'edilizia rurale traendo spunto dalle relative tipologie insediative ed edilizie con i relativi rapporti fra pieni e vuoti: per es. fabbricati di servizio all'agricoltura quali fienili, barchesse, ecc., abitazioni rurali, ecc.; in generale non sono ammesse forme inusuali (triangolari, romboidali, esagonali, ecc.), se non preesistenti, mentre le aperture tradizionalmente poste ai coronamenti di sommità potranno essere oggetto di reinterpretazione;
  - i rapporti normalmente intercorrenti tra parti finestrate e parti murate nell'edilizia rurale tradizionale dovranno essere presi a riferimento, anche se eventualmente reinterpretati in chiave contemporanea;
  - negli edifici di servizio all'agricoltura quali i fienili, le aperture dovranno essere rettangolari con sviluppo verticale o, nel caso di ampie vetrate, quadrate;
  - eventuali archi per la copertura di grandi aperture dovranno essere preferibilmente del tipo a sesto ribassato o a serliana.
  - in presenza di facciate prevalentemente intonacate non sono ammessi marcapiani, archi o spigoli murari in pietra o sasso a vista, nonché in muratura, e simili;
- prescrizioni ed indirizzi per i materiali e le finiture delle facciate:**
- eventuali grate metalliche di protezione di finestre a piano terra dovranno essere verniciate con i colori prescritti per gli infissi/gli scuri, e dovranno presentare disegno estremamente semplice; i vetri applicati agli infissi dovranno essere di tipo tradizionale, con esclusione di elementi a specchio, a mosaico, e simili;
  - i parapetti, se non in continuazione della facciata, dovranno presentare disegno estremamente semplice ed essere preferibilmente di metallo verniciato con colorazione armonica rispetto ai colori delle facciate.

#### **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. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,10, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
3. 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.
4. 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 P.R.G., in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.
  5. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, su parere conforme della C.Q.A.P. 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 RI, 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 inglobata nella siepe stessa, in modo tale che lo sviluppo della siepe copra la rete metallica. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura.

#### **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.
2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 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 delle livellette inclinate 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. 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 entrata o in uscita.

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

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.

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. Il Comune si dota di un apposito Regolamento per l'arredo urbano e gli impianti pubblicitari, per disciplinare 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 di cui all'art. 1.5.15. Nell'ambito del centro storico si applicano le disposizioni specifiche di cui all'art. 4.1.1 comma 34.
2. Il regolamento definisce anche i casi in cui l'installazione è soggetta al pagamento di tasse e diritti e la loro entità
3. 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.
4. Nelle more dell'approvazione del Regolamento di cui al primo comma si applicano le disposizioni di cui agli artt. 73, 74 e 75 del Regolamento delle insegne approvato dal Consiglio Comunale nel 1984.

#### **Art. 5.1.11 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità**

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 – Indirizzi e prescrizioni per gli interventi di costruzione e/o ricostruzione in ambito rurale: caratteristiche architettoniche dei fabbricati e sistemazione degli spazi pertinenziali**

1. Al fine di salvaguardare le peculiarità ed il valore testimoniale degli insediamenti e del territorio in ambito rurale, si individuano i seguenti indirizzi e prescrizioni inerenti le caratteristiche architettoniche dei fabbricati per gli interventi costruzione e/o ricostruzione post-sisma 2012 in ambito rurale, ferme restando eventuali prescrizioni e/o indirizzi conseguenti ad Accordi ex Art. 18 L.R. 20/00 e s.m. e i. o dettate dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.
  
2. Caratteristiche architettoniche dei fabbricati:
  - gli edifici dovranno assumere a riferimento sotto il profilo architettonico e compositivo le tipologie e architetture tradizionali e tipiche del luogo, così come sviluppatasi fino a prima del 1945 circa. Sono ammesse reinterpretazioni compositive e di materiali rispetto al linguaggio edilizio spontaneo e tipico dell'area modenese, con influssi bolognesi e reggiani, purchè le stesse siano in grado di valorizzare in modo sostanziale, i tratti distintivi dell'architettura rurale;
  - gli edifici dovranno presentare caratteri di "semplicità compositiva", con esclusione di riproduzione di elementi non contestualizzati dal punto di vista storico (per es. caratteri stilistici classici, neoclassici, gotici, neogotici) e geografico (per es. caratteri dell'edilizia alto-atesino, o coloniale, o di altri luoghi).
  
- 2) Sistemazione delle aree di pertinenza dei complessi edilizi:
  - le aree di pertinenza degli edifici, civili e rurali, collocati in ambito rurale, dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto;
  - 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;
  - nelle aree di pertinenza, dovranno essere poste a dimora piante d'alto fusto lungo i viali d'accesso dalle strade principali e come limite con il restante territorio rurale.
  - Nel caso di demolizione e ricostruzione con modifica del sedime:
    - dovrà essere prestata particolare attenzione all'assetto planivolumetrico complessivo, affinché l'intervento sia rispettoso della configurazione tipica dell'aia rurale, sia per quanto attiene all'impianto, che ai materiali, che alle essenze arboree e/o arbustive;
    - 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;
    - si dovrà fare ricorso ad una ridotta utilizzazione dei lastricati, per lasciare posto a prato e vegetazione a macchia e dovranno essere previste aree a prato su cui insediare per almeno un 30% dell'area di pertinenza, essenze floreali d'ogni tipo, preferibilmente tipiche della zona;
    - 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).

## CAPO 5.2 - DISTANZE

### Art. 5.2.1 - Distanza da un confine e indice di visuale libera (VL)

1. La *distanza di un edificio da un confine*, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
2. L'*indice di visuale libera (VL)*<sup>45</sup> di un edificio rispetto a un confine è il rapporto ~~minimo~~ fra la distanza ~~in orizzontale di ciascun punto di quell'edificio dal piano verticale passante per il confine e l'altezza di quel punto rispetto alla quota del confine.~~ fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
3. 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.
4. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del ~~l'area di suo~~ sedime.

### 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;
  - Ds = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.

La distanza dai confini di proprietà<sup>46</sup> è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.

La distanza dai confini di zona (o di ambito urbanistico) di interesse pubblico è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.
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.

<sup>45</sup> Definizione adeguata rispetto alla Dal. RER n. 279/2010.

<sup>46</sup> Definizione adeguata rispetto alla Dal. RER n. 279/2010

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 interrato), 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.

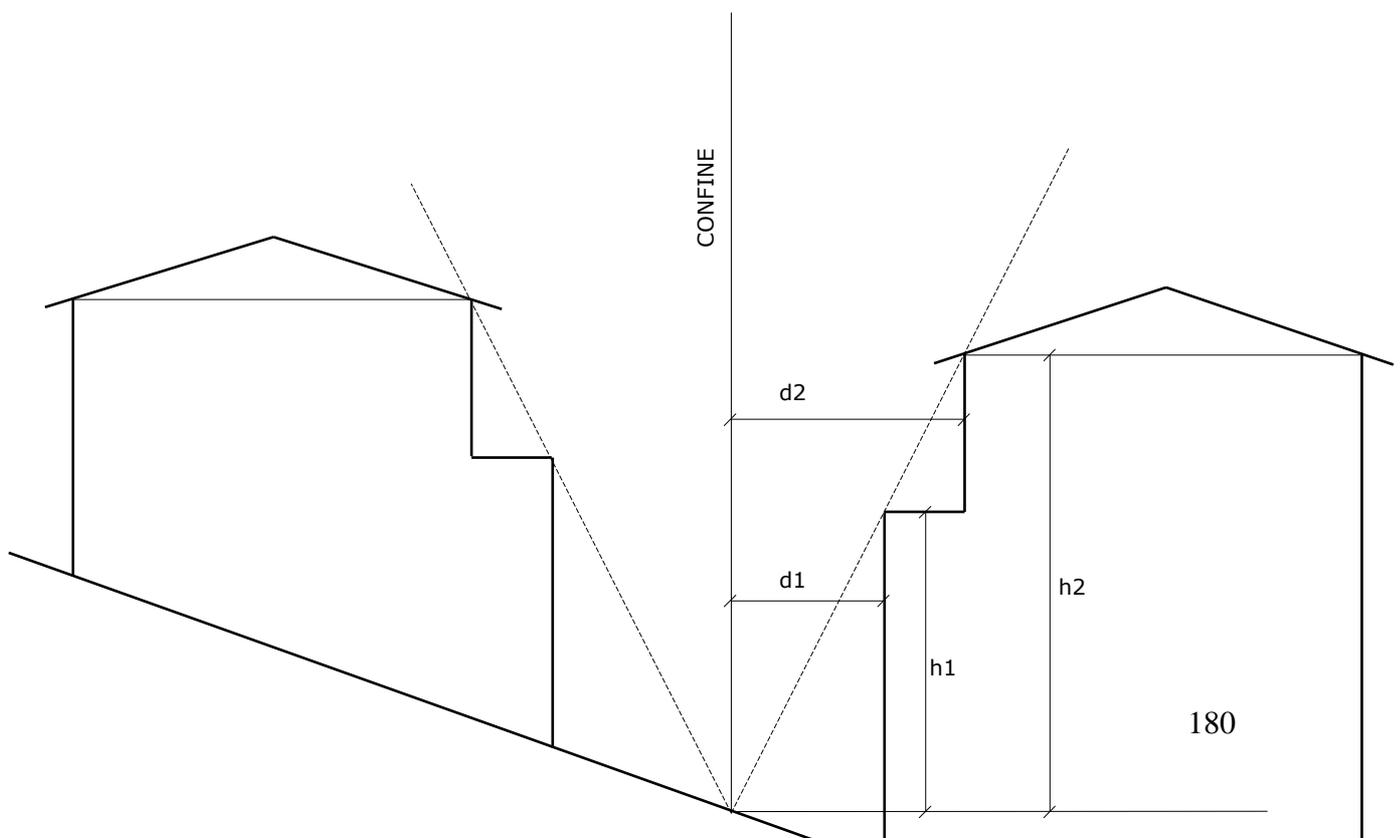
3. Negli interventi di NC, RI, AM e nella generalità dei casi:

- 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 RI, AM 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 DIA, 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 dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)**

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa; non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.
2. Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente Art. 5.2.3; valori inferiori non sono mai ammessi.
3. Nel caso di confine con zona stradale, la distanza Ds dal limite stradale può essere fissata dai piani urbanistici attuativi in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate all'art. 3.3.6 e quelle stabilite dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni (2).

#### **Art. 5.2.5 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)**

1. Si definiscono *chiusure verticali* di un edificio le sue *pareti perimetrali* (~~verticali o sub-verticali; vedi articolo 1.2.14, punto 2 e sue note~~), nonché i relativi *infissi*. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune '*pareti*' nel significato del termine più generale '*chiusure verticali*'.
2. Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici*<sup>4748</sup>, o semplicemente *distanza fra due edifici* (De), la ~~distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio~~ (1).
3. Si definisce *parete* (o porzione di parete) *antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).
4. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art. 5.2.1.
5. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

---

<sup>47</sup> [Se il perimetro della superficie coperta in quel punto fosse costituito da una linea curva la distanza si misura in direzione normale alla curva \(ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto\).](#)

<sup>48</sup> [Definizione adeguata rispetto alla Dal. RER n. 279/2010](#)

6. Negli interventi MO, MS, RC:

De = valore preesistente.

7. Negli interventi di RE:

De maggiore o uguale al valore preesistente.

8. Negli interventi di NC, RI, AM quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m. 6,00:

De maggiore o uguale a m. 10,00.

9. Negli interventi di NC, RI, AM, quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m. 6,00, 'De' deve essere contemporaneamente:

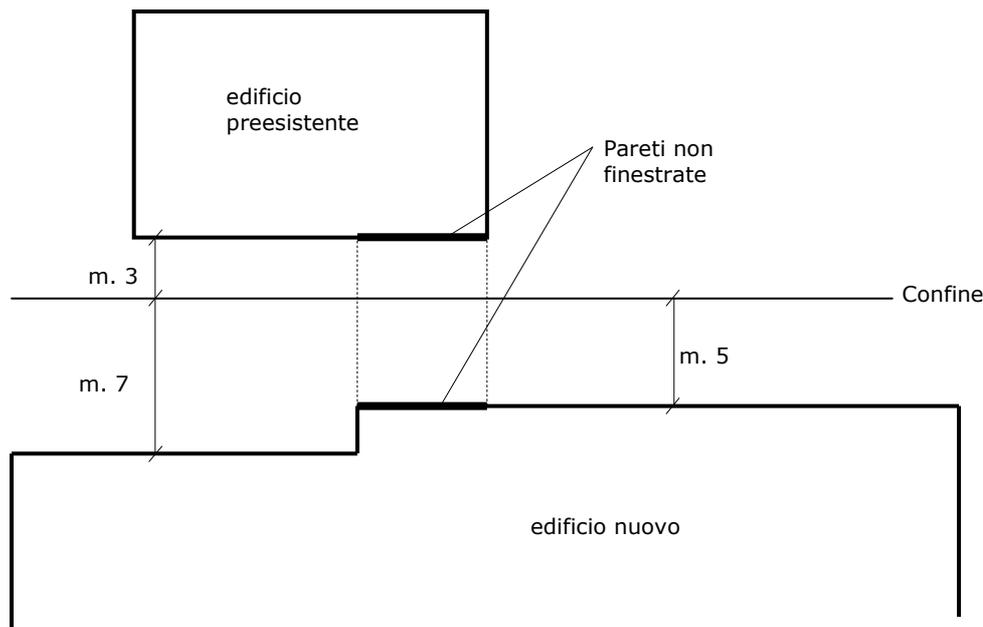
- maggiore o uguale a m. 10,00,
- maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.

10. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

11. Nei casi di cui ai commi 7, 8, 9 e 10, qualora entrambi le pareti prospicienti non siano finestrate (ossia siano prive di aperture come definite all'art. 1.2.17 punto 7), il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

De = mt. 3,00.

12. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).



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

## Art. 5.2.6 - Deroghe alle distanze

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 5.2.3, 5.2.4 e 5.2.5 relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art. 6.4.9);
  - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 5.2.3 e 5.2.5 nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

### NOTE AL CAPO 5.2

~~(1) Se il perimetro della superficie coperta in quel punto fosse costituito da una linea curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).~~

- (2) Salvo successive modificazioni le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)*

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
  2. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
    - a) 60 m per le strade di tipo A;
    - b) 40 m per le strade di tipo B;
    - c) 30 m per le strade di tipo C;
    - d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'Art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
    - e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;
- 2bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 30 m per le strade di tipo A;
  - b) 20 m per le strade di tipo B;
  - c) 10 m per le strade di tipo C;
- 2ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F;

2quinquies. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

3. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
4. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
5. La distanza dal confine, stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Art. 27 (Art. 17 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto delle curve fuori dai centri abitati)*

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
  - a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'Art. 26;
  - b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'Art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28 (Art. 18 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)*

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 30 m per le strade di tipo A;
  - b) 20 m per le strade di tipo D.
2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:
  - a) 30 m per le strade di tipo A;
  - b) 20 m per le strade di tipo D ed E;
  - c) 10 m per le strade di tipo F.
4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 3 m per le strade di tipo A;
  - b) 2 m per le strade di tipo D.
6. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

## TITOLO 6 - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

### CAPO 6.1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

#### Art. 6.1.1 - Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) è l'organo consultivo del Comune nel campo urbanistico ed edilizio, 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.
- ~~2. Nell'ambito urbanistico la Commissione esprime il proprio parere in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale e in ordine alla tutela dell'integrità culturale, storico-testimoniale e ambientale su:
  - la strumentazione urbanistica attuativa (Piani Urbanistici Attuativi e sui Progetti Unitari convenzionati) e le sue varianti, come individuata dalla vigente legislazione in materia;
  - i regolamenti aventi incidenza sull'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;~~
- ~~3. Nel campo edilizio essa esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e del loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale. La CQAP esprime il proprio parere, obbligatorio e non vincolante, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, per interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico-architettonico.~~
- ~~3.bis La CQAP, in relazione al "Documento Guida" di cui al successivo art.6.1.4, esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale~~
- ~~4. Nell'ambito edilizio sono sottoposti al parere della C.Q.A.P. i seguenti interventi edilizi:
  - a) Interventi (escluso la manutenzione straordinaria) qualora riguardino immobili di interesse storico-architettonico o quelli di pregio storico-culturale e testimoniale, esterni al centro storico individuati nella Tav. 2 del PSC e soggetti a specifiche categorie di tutela (A.1, A2.A, A2.B, A3.A), tutelati ai sensi dell'art. 2.2.10, e relative pertinenze (aree di pertinenza, recinzioni...), o riguardino immobili ricadenti nei centri storici, art. 4.1.1, in particolare trattasi degli interventi di restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE) e recupero e risanamento di aree libere (RAL);
  - b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili non soggetti ad alcun tipo di tutela, in zone E, qualora l'intervento comporti la totale demolizione e ricostruzione, secondo la definizione data alla lettera f) dell'Allegato alla L.R. 31/02, o qualora l'intervento comporti la ristrutturazione integrale di edifici e/o complessi di edifici;~~

- ~~e) immobili ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42, per i quali il titolo abilitativo assume il valore e l'efficacia di Autorizzazione in materia di beni paesaggistici sui beni ambientali e paesaggistici;~~
- ~~d) Interventi di abbattimento delle barriere architettoniche da attuare sugli edifici di interesse storico-testimoniale come sopra individuati;~~
- ~~e) Interventi di nuova costruzione all'interno del perimetro del territorio urbano solo se con SU superiore a 500 mq. e interventi di nuova costruzione nel territorio rurale;~~
- ~~f) Progetti di opere pubbliche significativi o di particolare interesse, sulla base di determinazione della Giunta Comunale;~~
- ~~g) Valutazioni preventive (art. 16 LR 31/2002)~~
- ~~h) Altri interventi significativi, non compresi nell'elenco sopra riportato, su proposta motivata del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)~~

### **Art. 6.1.2 - Composizione e nomina**

- 1 La CQAP é nominata dalla Giunta dell'Unione delle Terre d'Argine ed é composta da n.7 commissari:
  - Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia di uno dei 4 Comuni dell'Unione, o suo delegato, in qualità di Presidente;
  - da un Responsabile SUE di uno degli altri Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine o suo delegato.
  - da n.5 componenti esterni di elevata competenza e specializzazione in:
    - n.1 - tutela del paesaggio, dell'ambiente, rinaturalizzazione ambientale, geologia
    - n.1 - pianificazione territoriale, urbanistica e sviluppo sostenibile
    - n.1 – progettazione e riqualificazione dell'ambiente urbano, accessibilità e barriere architettoniche
    - n.1 – progettazione edilizia e composizione architettonica
    - n.1 – conservazione, restauro, riqualificazione, tecniche di recupero, riuso dei beni architettonici e culturali e, in generale, del patrimonio edilizio esistente

Entrambi i componenti interni, nell'arco della durata della CQAP, saranno soggetti al principio dell'alternanza a rotazione.

I componenti esterni saranno individuati tramite auto-candidatura sulla base di apposito bando. La selezione sarà effettuata a seguito della valutazione dei curricula pervenuti da parte di una Commissione Tecnica formata dai Responsabili dei SUE dei 4 Comuni e da un Responsabile dei LL.PP. di uno dei 4 Comuni. La scelta dei componenti esterni della CQAP dovrà contemplare anche un equilibrato riparto tra genere femminile e maschile.

La Commissione esaminatrice dei curricula propone alla Giunta dell'Unione, ai fini della nomina, per ogni profilo di specializzazione, una rosa di possibili candidati.

Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia e su opere da realizzarsi nel medesimo Comune.

2. La CQAP dura in carica 5 anni ed i suoi componenti restano in carica sino a nomina di nuova CQAP.
3. I componenti che senza giustificato motivo scritto fatto pervenire al Presidente della Commissione, non partecipano a tre sedute consecutive, decadono dalla carica.

4. La Giunta dell'Unione provvede tempestivamente alla sostituzione dei componenti per qualsiasi motivo decaduti nel corso del mandato attingendo dalla rosa dei candidati disponibili e per il solo residuo periodo di durata in carica della Commissione.
5. Il secondo componente interno della CQAP, riveste la carica di Vice- presidente, con gli stessi diritti del Presidente in caso di assenza del medesimo, nonché di Segretario verbalizzante; in caso di assenza, a sua volta, può essere sostituito da uno degli altri Responsabili SUE o da un suo delegato;
6. E' presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare; è possibile la partecipazione senza diritto di voto, di eventuali responsabili SUE, non di turno nell'ambito della CQAP, al fine di coadiuvare il responsabile di procedimento nell'illustrazione di eventuali progetti complessi o di particolare significatività, così come di funzionari di altri Settori ed Uffici comunali, chiamati ad esprimere parere su particolari situazioni di loro competenza (ad es. viabilità, commercio, sportello unico per le attività produttive etc)

### **Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità**

- 1 La CQAP si riunisce in una delle sedi municipali di norma una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata dal Segretario in modo che pervenga ai Commissari almeno cinque giorni prima della seduta.

Le riunioni della CQAP sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, fra i quali deve esservi il Presidente. Le decisioni sono assunte a maggioranza e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente. La validità deve essere verificata al momento di ogni votazione.

2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dal responsabile del procedimento, per le quali sia richiesto il parere della CQAP, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro i termini stabiliti per legge.
3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- a) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP , per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) necessità di sopralluogo.

La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal Responsabile del procedimento al richiedente e al progettista con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.

Il parere della CQAP sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e comunque nel rispetto dei termini stabiliti.

4. La CQAP esprime i seguenti pareri:
  - parere favorevole;
  - parere favorevole motivato, con eventuali osservazioni e suggerimenti
  - parere contrario motivato con indicazioni utili al progettista;
  - sospensione motivata per acquisizione di ulteriori elementi di valutazione e/o supplemento d'istruttoria.

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri componenti presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. I componenti della CQAP non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i componenti della CQAP motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta dell'Unione e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
6. Delle sedute della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti.  
Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare secondo le forme previste dalla legge.
7. In caso di valutazione di richieste di autorizzazione paesaggistica dovrà astenersi dalla trattazione e dalla votazione il Presidente di turno che sia preposto anche al rilascio del titolo abilitativo edilizio.

#### **Art. 6.1.4 - Documento Guida**

1. La CQAP all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato "Documento Guida", i principi ed i criteri compositivi e formali di riferimento per l'espressione dei pareri di valutazione dei progetti sottoposti al suo esame.  
Tutte le indicazioni fornite nel Documento Guida non rivestono carattere regolamentare e non dovranno costituire modifica al R.E., alle Norme di attuazione del P.R.G. o ad altri strumenti vigenti.
2. Il Documento Guida è reso noto al pubblico nei modi di legge. Dovrà inoltre essere diffuso insieme agli altri Atti e Documenti che stanno alla base dei processi edilizi ed urbanistici (P.R.G., Regolamento Edilizio, ecc. ..), in particolare presso i professionisti operanti nel settore.
3. Al termine del proprio mandato la CQAP redigerà un resoconto dell'attività svolta.

#### **CAPO 6.2 –**

omissis

## CAPO 6.3 – VALUTAZIONE PREVENTIVA

### Art. 6.3.1 – Definizione Procedura, contenuti, rilascio, validità

- ~~1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione e uno schema di progetto, predisposti da un professionista abilitato, contenenti i principali parametri progettuali secondo quanto stabilito all'articolo seguente. 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 è obbligatoria prima della richiesta di approvazione delle proposte di piani urbanistici attuativi, di nuova urbanizzazione o di ristrutturazione urbanistica~~
- ~~3. La richiesta di valutazione preventiva è inoltre raccomandata in particolare nei seguenti casi:
  - ~~a) interventi di RC o RE su immobili tutelati o vincolati,~~
  - ~~b) interventi di NC di edifici o complessi edilizi rilevanti per le caratteristiche compositive o dimensionali, la consistenza e la localizzazione,~~~~

### Art. 6.3.2 – Richiesta Relazione di richiesta della valutazione preventiva

1. La richiesta di valutazione preventiva va ~~di norma~~ 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,
  - ~~e) 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, le soluzioni progettuali di massima, le distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici circostanti.~~
2. 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;

~~3. La richiesta va accompagnata dalla ricevuta del versamento delle spese di segreteria e di istruttoria, determinate con apposita delibera della giunta Comunale.~~

#### **~~Art. 6.3.3 – Rilascio, comunicazione e validità~~**

~~1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, tale condizione di incompletezza viene comunicata al richiedente entro 30 giorni e la pratica viene archiviata.~~

~~2. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda accompagnata dagli elaborati tecnici. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.~~

~~3. La valutazione preventiva può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni esplicitate nella valutazione stessa, o contraria con motivazioni.~~

~~4. I contenuti della valutazione preventiva rilasciata, ovvero della relazione tacitamente assentita, sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. La stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al RUE.~~

## CAPO 6.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE

### **Art. 6.4.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire, Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire, Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire**

1. ~~Il permesso di costruire deve essere richiesto allo Sportello unico per l'edilizia per tutte le opere edilizie, escluse quelle indicate ai successivi Articoli 6.5.1 e 6.6.1 del presente Regolamento. Gli interventi soggetti a Permesso di costruire sono definiti dall'Art. 17 L.R. 15/13 e s. m. e i. La procedura per il rilascio del Permesso di costruire è disciplinata dall'Art. 18 della L.R. 15/13 e s.m. e i.~~
2. ~~Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 54 del D.Lgs. n 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.~~
3. ~~Sono in particolare soggetti al rilascio del permesso di costruire i seguenti interventi:~~
  - a) ~~gli interventi di nuova costruzione (NC) o di ricostruzione (RI) di edifici, impianti e infrastrutture, salvo i casi di cui all'art. 6.5.1 comma 2;~~
  - b) ~~gli interventi di ampliamento (AM) di edifici, impianti e infrastrutture, salvo i casi di cui all'art. 6.5.1. comma 1 lettere i), k) e l);~~
  - c) ~~gli interventi di risanamento conservativo (RC) e di ristrutturazione edilizia (RE) quando riguardino immobili tutelati ai sensi dell'art. 2.2.10 in quanto beni di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;~~
  - d) ~~gli interventi di restauro scientifico (RS) e di ripristino tipologico (RT) e di recupero di aree libere, in quanto riguardanti beni di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.~~
  - e) ~~le varianti a permessi di costruire già rilasciati e in corso di validità consistenti in variazioni essenziali ai sensi dell'art. 23 della L.R. 31/2002 o che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura;~~
  - f) ~~gli interventi di cambio d'uso nel caso che diano luogo ad unità immobiliari per uso b2.2 o b2.3 o b2.4 (medie o grandi strutture di vendita).~~
4. ~~Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette ad autonomo titolo abilitativo le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni provvisorie finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.~~
5. ~~La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a permesso di costruire è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.~~

### **Art. 6.4.2 - Richiesta e documenti**

1. ~~La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello unico per l'edilizia dall'avente titolo, sulla base dell'apposito facsimile. La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente e deve essere accompagnata dalla ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali.~~

2. ~~La richiesta deve contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente RUE.~~
3. ~~Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:~~
- ~~a) dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'Art. 6.9.1);~~
  - ~~b) copia della valutazione preventiva, qualora sia stata richiesta ed acquisita, ovvero estremi della richiesta qualora sia stata tacitamente assentita;~~
  - ~~c) estratto autentico di mappa e certificato catastale, rilasciati dall'U.T.E. in data non anteriore a tre mesi, atti ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e le relative superfici e proprietà (in alternativa la documentazione catastale può essere costituita da estratto di mappa e visura catastale certificate con firma e timbro del progettista);~~
  - ~~d) relazione tecnica descrittiva dell'intervento previsto predisposta sulla base dell'apposito facsimile;~~
  - ~~e) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'Art. 1 della L. n 13/1989 e del relativo decreto di attuazione sulle barriere architettoniche;~~
  - ~~f) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa l'assoggettabilità dell'intervento alla legge 46/90;~~
  - ~~g) dichiarazione firmata dal progettista responsabile che asseveri, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, e alla valutazione preventiva, ove acquisita, nonché la rispondenza dell'opera ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dal RUE. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato ai sensi dell'art. 6.9.4 comma 2.~~
4. ~~Nei casi qui specificatamente indicati, alla richiesta devono inoltre essere allegati i seguenti documenti:~~
- ~~h) nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sui beni culturali per i quali sia intervenuta la notifica della dichiarazione prevista dall'art. 6 del D.Lgs. 490/99, ovvero sia stato comunicato, ai sensi dell'art. 7 del medesimo decreto, l'avvio del procedimento di dichiarazione;~~
  - ~~i) relazione geologica e/o relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, per le opere indicate dal D.M. 11 /3/1988;~~
  - ~~k) parere preventivo dell'ENEL, nel caso di interventi di NC, quando:  
— ricadono nell'ambito di piani urbanistici attuativi,  
— o riguardino immobili per una SU superiore a 600 mq.,  
— o riguardino usi "C" (produttivi);  
— e inoltre anche nel caso di interventi di MS, RC, RS, RE, quando sia prevista l'installazione di nuovi impianti tecnologici (ascensori, impianti di condizionamento...) che comportino un significativo incremento di fabbisogno energetico;~~
  - ~~l) copia del verbale di approvazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici;~~
  - ~~m) certificato del requisito di operatore agricolo a titolo principale, per gli interventi in territorio rurale che lo richiedano;~~
  - ~~n) calcolo, secondo l'apposito facsimile, degli oneri di urbanizzazione e del contributo afferenti il costo di costruzione, nei casi previsti dalla l.r. n 31/2001;~~
  - ~~o) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, nei casi di nuove costruzioni di consistenza superiore ai 200 mc.;~~
  - ~~p) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti;~~

- q) ~~relazione sull'individuazione degli impatti ambientali ai fini della procedura di "screening", ovvero Studio di impatto ambientale ai fini della procedura di V.I.A. nei casi previsti dalla L.R. 18/05/1999 n. 9 e successive modificazioni;~~
- r) ~~documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta di altre amministrazioni o enti diversi dal Comune., quando siano prescritti;~~
- s) ~~domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura, per lo scarico di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche in rete fognaria, su apposito facsimile predisposto dal Comune e con allegati gli elaborati ivi indicati;~~
- s bis) ~~domanda di autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche che non recapitano in pubblica fognatura, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni, su apposito facsimile predisposto dal Comune e con allegati gli elaborati ivi indicati;~~
- t) ~~Documentazione previsionale del clima acustico (DPCA) o Documentazione previsionale di impatto acustico (DPIA) nei casi previsti ai sensi dei successivi artt. 6.9.7 e 6.9.8.~~

5. ~~Nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui all'Appendice alla Parte II del RUE, occorre presentare inoltre la seguente documentazione:~~

- u) ~~domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni, su apposito facsimile predisposto dal Comune e con allegati gli elaborati ivi indicati;~~
- v) ~~relazione illustrativa e relativi elaborati sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza del lavoro, anche ai sensi dell'Art. 33 comma 5 della L.R. n 31/2002;~~
- w) ~~copia della domanda di autorizzazione provinciale allo scarico in atmosfera, ai sensi degli Artt. 6 e 15 del D.P.R. n 203/1988, nel caso in cui siano previste nuove emissioni o modifiche dell'attività produttiva;~~
- x) ~~fascicolo da inviare al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per il Certificato di Prevenzione Incendi, qualora l'attività rientri nel D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 m. 689; qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata:
 
  - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmata dal legale rappresentante dell'azienda;
  - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).~~

6. ~~Nel caso di nuova costruzione di insediamenti destinati ad attività produttive, qualora al momento della richiesta di permesso di costruire non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, la consegna di tutta o parte della documentazione di cui al comma precedente è rinviabile ad un momento successivo, purché antecedente la comunicazione di fine dei lavori.~~

7. ~~Le procedure da seguire per la realizzazione di interventi edilizi e per le varianti sostanziali agli stessi, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 31/2002 così come modificato dall' art. 13 della L.R. 10/2003, sono:~~

- a) ~~l'autorizzazione preventiva per interventi edilizi in abitati dichiarati da consolidare;~~
- b) ~~l'autorizzazione preventiva per varianti in corso d'opera alle autorizzazioni rilasciate su progetti presentati prima della data di entrata in vigore della L.R. 40/95 del 16/10/1995;~~
- c) ~~l'autorizzazione preventiva per progetti presentati a seguito di accertamento di violazioni alle norme tecniche antisismiche;~~
- d) ~~il deposito del progetto esecutivo presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune per tutti gli altri casi.~~

8. ~~Qualora il progetto esecutivo sia depositato separatamente dalla documentazione richiesta per il titolo abitativo, il progetto deve essere completo dell'attestazione, sottoscritta dai progettisti, di congruità tra la asseverazione sismica e quella del progetto allegato al Permesso di Costruire.~~

### **Art. 6.4.3 – Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti**

1. ~~Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in due copie, più una copia per ciascuno degli Enti esterni al Comune di cui occorra richiedere il parere. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4. Sono fatte salve le norme specifiche sulle pratiche da presentare allo Sportello Unico per le attività produttive ai sensi del DPR 447/98.~~

2. ~~Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in testata, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la sigla abbreviata del tipo di intervento, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando il progettista responsabile dell'intera opera. Nella testata dovrà essere lasciato libero uno spazio minimo di cm. 21x8 riservato all'ufficio tecnico comunale.~~

3. ~~Gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti sono:~~

- ~~a) estratto del RUE, del POC se l'intervento è in esso programmato, e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo, ove esistente, con l'individuazione in colore rosso dell'area o degli immobili oggetto dell'intervento;~~
- ~~b) rilievo dell'area di intervento, per le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti e le ricostruzioni, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno, di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti, con indicazione dell'essenza e dello sviluppo della chioma; oppure, per gli interventi su edifici esistenti, rilievo quotato delle parti di immobile soggette all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti e con almeno due sezioni significative;~~
- ~~c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, delle alberature presenti nell'area di pertinenza, nonché degli immobili contermini (almeno una copia a colori e in formato non inferiore a 15 x 9 cm.);~~
- ~~d) planimetria generale dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con indicazione quotata, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dell'area e delle aree limitrofe, e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici circoscriventi; di tutte le alberature esistenti deve essere indicata la posizione, l'essenza, l'altezza e il diametro del tronco rilevato ad 1 m. dal colletto;~~
- ~~e) planimetria in scala 1:200 o 1:100 della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, e degli altri elementi di arredo, delle alberature e delle sistemazioni del verde, con indicazione delle essenze e, per gli alberi d'alto fusto, l'indicazione dello sviluppo previsto della chioma e dell'apparato radicale nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e degli eventuali sistemi di smaltimento o depurazione degli scarichi;~~
- ~~f) piante in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, una ulteriore serie di piante di ogni livello, con sovrapposizione del rilievo e~~

del progetto, che evidenzi con idonee grafie le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;

- g) pianta dei coperti con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché volumi tecnici, canne di esalazione, lucernai, ecc.;
- h) sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, in un numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento edilizio in relazione alla sua complessità, e comunque di norma non meno di due; per interventi sull'esistente le sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare; indicheranno inoltre le essenze arboree ed arbustive esistenti e di progetto e, per gli alberi d'alto fusto, l'indicazione dello sviluppo previsto della chioma e dell'apparato radicale;
- i) prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- j) particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, con particolare riferimento ai dettagli dei prospetti;
- k) schema planimetrico delle reti fognarie in scala adeguata; nello schema fognario dovranno essere evidenziati i percorsi delle reti, il recapito finale dei reflui e le relative quote;
- l) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti;
- m) sintesi dei principali dati quali quantitativi del progetto, redatta per punti significativi, in non più di due cartelle.

4. Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati di cui al comma precedente.

#### **Art. 6.4.4 – Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati**

- 1. Per gli interventi su edifici tutelati ai sensi dell'art. 2.2.10 e vincolati a determinate categorie di intervento, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:
  - a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
  - b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
  - c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
  - d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
  - e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento.

#### **Art. 6.4.5 – Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti**

~~Per le infrastrutture e gli altri manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti, gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti corrispondono di norma a quelli di cui all'art. 6.4.3 punto 3, lettere a), b), c), d), e), h), k), l), m), limitatamente a quelli che servono ad una efficace rappresentazione a seconda delle tipologie di manufatto, e con gli opportuni adattamenti di scala. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati sopra richiamati.~~

#### **Art. 6.4.6 – Istruttoria sui progetti**

- ~~1. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241. In sede di presentazione può essere effettuata dall'Ufficio ricevente la verifica della completezza della documentazione ai fini della ricevibilità degli atti.~~
- ~~2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica;  
a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;  
b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;  
c) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;  
d) nel caso di avvenuto rilascio della valutazione preventiva, che il progetto sia conforme agli elementi forniti nella richiesta di valutazione preventiva e alle eventuali condizioni esplicitate nella valutazione stessa. In assenza della valutazione preventiva la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme vigenti.~~
- ~~3. Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.  
— In particolare, quanto al soddisfacimento progettuale dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal RUE.  
— Nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui all'Appendice alla Parte II del RUE, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato inoltre al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro e all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame preventivo effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA.~~
- ~~4. Per la valutazione dell'idoneità del tecnico progettista rispetto all'intervento richiesto il Responsabile del Procedimento potrà avvalersi eventualmente del parere degli Ordini e Collegi professionali.~~
- ~~5. Entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2.  
— In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. La richiesta produce l'effetto~~

~~dell'interruzione dei termini di cui ai commi successivi, i quali decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.~~

- ~~6. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista è inammissibile. Decorso inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio e archiviata.~~
- ~~7. Entro il medesimo termine di 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della C.Q.A.P.; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.~~
- ~~8. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, provvede alle verifiche di cui alla lettera d) del precedente comma 2, acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali e richiede alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14 della l. 7/8/1990 n. 241.~~
- ~~9. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, anche sulla base del parere della C.Q.A.P., può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.~~

#### **Art. 6.4.7 – Rilascio**

- ~~1. Conclusa l'attività istruttoria, ed eventualmente acquisito il parere della C.Q.A.P., il responsabile del procedimento formula una proposta motivata di provvedimento e la consegna al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.~~
- ~~2. Entro 15 giorni dalla formulazione della proposta da parte del responsabile del procedimento, ovvero, se posteriore, dalla conclusione della conferenza di servizi di cui al comma 8 dell'articolo precedente, il Responsabile dello Sportello unico, vista la proposta motivata, visto l'eventuale parere della C.Q.A.P. e l'eventuale esito della conferenza, decide il rilascio o il diniego del permesso.~~
- ~~3. Del provvedimento conclusivo è data immediata comunicazione all'interessato.~~
- ~~4. Qualora il parere della C.Q.A.P. sia favorevole con osservazioni, il Responsabile dello Sportello unico di norma inserisce tali osservazioni come prescrizioni nel permesso di costruire. Nei casi in cui le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico non siano conformi, anche in parte, al parere della C.Q.A.P., il Responsabile è tenuto ad indicare le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento e a comunicare al Sindaco il provvedimento stesso comprensivo degli atti allegati, per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di annullamento o modifica nei termini di cui al successivo art. 6.4.13.~~
- ~~5. I termini di cui ai commi 5, 8 e 9 dell'articolo precedente sono raddoppiati nei seguenti casi:~~

- ~~— progetti di nuove costruzioni per edifici a destinazione commerciale con superficie utile superiore a 1500 mq.;~~
- ~~— altre destinazioni comportanti un uso pubblico;~~
- ~~— progetti di restauro scientifico.~~

- ~~6. Decorsi inutilmente i termini per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.~~
- ~~7. Il permesso di costruire viene rilasciato con allegata una copia dei disegni approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione lavori, fissati rispettivamente in un anno e in tre anni dalla data della notifica del rilascio del titolo all'interessato.~~
- ~~8. Il permesso di costruire deve essere ritirato entro sessanta giorni dalla notifica dell'accoglimento della domanda. All'atto del ritiro deve essere fornita al Comune copia della ricevuta attestante l'avvenuto versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, di cui al Capo 6.11.~~
- ~~9. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine per il ritiro può essere prorogato dal responsabile dello Sportello unico fino ad un massimo di 180 giorni dalla notifica, decorsi i quali il permesso di costruire si intende decaduto.~~

#### **Art. 6.4.8 — Contenuti del permesso di costruire**

- ~~1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e del rilascio;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
  - d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
  - f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - g) le eventuali condizioni o prescrizioni a cui il permesso di costruire è subordinato;
  - h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
  - l) l'entità e le modalità di versamento dei contributi di costruzione secondo quanto specificato nel Capo 6.11 e nelle relative deliberazioni regionali e comunali;
  - m) le eventuali indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza del permesso di costruire;
  - n) l'eventuale variazione del regime tributario dell'immobile durante la durata del cantiere.~~
- ~~2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.~~
- ~~3. Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:~~

- ~~– di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello laddove prescritti ai sensi dell'art. 6.7.1;~~
- ~~– di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;~~
- ~~– di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso lo Sportello Unico per l'edilizia, ai sensi della legge 1086/71 e del D.P.R. n. 380/2001.~~
- ~~– di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscrivere, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;~~
- ~~– di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);~~
- ~~– di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi, nel formato minimo di cui all'art. 6.7.2;~~
- ~~– di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;~~
- ~~– di richiedere le eventuali visite di controllo;~~
- ~~– di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;~~
- ~~– di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonchè prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;~~
- ~~– di concordare con lo Sportello unico per l'edilizia le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;~~
- ~~– di richiedere l'autorizzazione agli uffici o agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;~~
- ~~– di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;~~
- ~~– di iniziare l'utilizzo della costruzione solo dopo la presentazione della domanda del Certificato di conformità edilizia, che dovrà essere presentata allegando tutta la documentazione di cui all'art. 6.8.2.~~

#### **Art. 6.4.92 – Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, è disciplinato dall'Art. 20 della L.R. 15/13 e s.m. e i.. può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani regionali o provinciali.
2. ~~La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA e dal presente RUE.~~
3. ~~Il permesso di costruire in deroga è rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico sulla base di deliberazione del Consiglio Comunale.~~
4. ~~Ai fini del presente articolo, si intende per edificio o impianto pubblico o di interesse pubblico, ogni edificio o impianto, di proprietà pubblica o privata, il cui interesse è qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.~~

~~5. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. 490/99.~~

#### **Art. 6.4.10 – Decadenza del permesso di costruire**

- ~~1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine per il ritiro di cui all'Art. 6.4.7;
  - b) mancati inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 7 di cui all'Art. 6.4.7, salvo proroghe;
  - c) mancata esecuzione, entro quindici mesi dal rilascio del permesso di costruire, dei lavori fino alla costruzione del primo solaio fuori terra o di altre opere, eventualmente indicate nel permesso di costruire stesso, per costruzioni particolari;
  - d) entrata in vigore di nuove e contrastanti prescrizioni urbanistiche edilizie, salvo che i lavori vengano iniziati e completati nei termini stabiliti nel permesso stesso.~~
- ~~2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello Sportello unico con apposito atto e notificata agli interessati.~~
- ~~3. In caso di decadenza del permesso ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.~~

#### **Art. 6.4.113 - Pubblicità del permesso di costruire**

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, è pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque può prendere visione, presso lo Sportello unico per l'edilizia, dei permesso di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni.
3. La richiesta di visione degli atti ed eventualmente la richiesta di copia, potrà avvenire solo previa esatta citazione degli elementi identificativi del permesso di costruire, nonché il pagamento di un corrispettivo per le spese di copia; l'entità del corrispettivo è stabilita con determina del Responsabile dello Sportello unico.

#### **Art. 6.4.12 – Annullamento del permesso di costruire**

- ~~1. Chiunque, presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio può richiedere al Sindaco il riesame dell'atto per contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente RUE, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.~~
- ~~2. Il Sindaco provvede al riesame entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta. Nel caso vengano rilevati vizi di legittimità o contrasto con disposizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, il Sindaco dichiara l'annullamento dell'atto e provvede a notificarlo agli interessati.~~

~~1. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per l'inizio dei lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di un anno, con richiesta motivata per fatti estranei alla volontà dell'interessato.~~

~~2. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di due anni, con richiesta motivata per fatti estranei alla volontà dell'interessato.~~

## CAPO 6.5 – DENUNCIA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

### Art. 6.5.1 – Interventi soggetti a segnalazione certificata denuncia di inizio attività (DIA) (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.
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria (MS);
  - b) gli interventi di risanamento conservativo (RC) e di ristrutturazione edilizia (RE) quando non riguardino immobili tutelati ai sensi dell'art. 2.2.10 in quanto beni di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale;
  - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico architettonico individuati dal PSC, o qualora riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dell'edificio;
  - d) gli interventi di qualsiasi tipo riguardanti manufatti diversi dagli edifici, dagli impianti e dalle infrastrutture, di cui all'art. 1.2.5, salvo i casi di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) per i quali, ai sensi dell'art. 1.5.18, non sia prescritto un titolo abilitativo;
  - e) gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6/04/1998 n.11;
  - f) gli interventi di cambio d'uso (CD) di cui all'art. 1.5.19, ivi compresa la realizzazione di depositi a cielo aperto se non connessa con opere richiedenti il permesso di costruire, e con esclusione del caso in cui il nuovo uso sia b2.2 o b2.3 o b2.4 (medie o grandi strutture di vendita);
  - g) gli interventi di modifica funzionale di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di nuovi spazi chiusi o spazi coperti;
  - h) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - i) le variazioni a DIA già presentate;
  - j) le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 6.7.5;
  - k) gli interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9 comma 1 della Legge 122/1989, con esclusione degli immobili ricadenti nei centri storici;
  - l) gli interventi di ampliamento di unità edilizie preesistenti per realizzare pertinenze dell'edificio, purché non si tratti di immobili tutelati ai sensi dell'art. 2.2.10 e purché non comportino un incremento del volume di sagoma superiore al 20%;
  - m) gli interventi di significativa modificazione morfologica del suolo (MM) (di cui all'art. 1.5.17);
  - n) gli interventi di demolizione (D), parziale o totale
2. Sono inoltre assoggettati a DIA gli interventi edilizi in attuazione di PUA che siano stati approvati dal Consiglio Comunale con la prescrizione di essere attuati con tale procedura, ai sensi dell'art. 6.10.3 comma 10.
3. Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi del D.Lgs. 267/2000, non è richiesta la DIA, limitatamente alle opere ingiunte.
4. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano presentate più DIA tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a permesso di costruire, l'interessato dovrà

~~presentare, nel termine fissato dal Responsabile dello Sportello unico, regolare domanda di permesso di costruire.~~

- ~~5. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito presentare una DIA relativa al medesimo immobile o unità immobiliare, salvo che sia limitata alle variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 6.7.5.~~
- ~~6. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a DIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.~~

### **Art. 6.5.2 — Procedura e documenti**

- ~~1. La denuncia di inizio attività deve essere presentata dall'avente titolo allo Sportello unico per l'edilizia, almeno trenta giorni prima della data prevista di inizio dei lavori, sulla base della modulistica predisposta dal Comune e accompagnata:
  - ~~— dai documenti di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) e g) del terzo comma del precedente Art. 6.4.2;~~
  - ~~— dagli elaborati di rilievo e di progetto firmati dal progettista abilitato, in quanto necessari alla completa illustrazione delle opere da eseguire, per i quali valgono le prescrizioni di cui agli artt. 6.4.3, 6.4.4 e 6.4.5;~~
  - ~~— dai documenti di cui al quarto, quinto e sesto comma del precedente Art. 6.4.2, se ed in quanto necessari in relazione al tipo di opera da realizzare;~~
  - ~~— dall'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'impresa a cui verranno affidati i lavori;~~
  - ~~— dall'indicazione della data prevista di inizio dei lavori;~~
  - ~~— dalla quantificazione e dalla ricevuta di versamento dei contributi di costruzione di cui al Capo 6.11;~~
  - ~~— dalla ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.~~~~
- ~~2. Al momento della presentazione può essere effettuata dall'ufficio ricevente una verifica della completezza della documentazione ai fini della ricevibilità dell'atto. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, lo Sportello unico per l'edilizia provvede esclusivamente:
  - ~~a) a verificare la completezza e regolarità della documentazione presentata;~~
  - ~~b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art. 6.5.1;~~
  - ~~c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.~~~~— Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della C.Q.A.P.; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.~~~~
- ~~3. Qualora, entro il termine di cui al comma 2, sia riscontrata l'inammissibilità della denuncia, il Responsabile dello Sportello unico notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.
  - ~~— Qualora, entro questo termine, sia riscontrata l'incompletezza della documentazione, il Responsabile dello Sportello unico notifica all'interessato la sospensione dei termini per l'inizio dei lavori e la richiesta della documentazione integrativa. I termini restano sospesi fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora trascorrono senza esito 60 giorni dalla richiesta di integrazione della documentazione, la denuncia presentata è annullata ed archiviata.~~~~

- ~~4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, (quali in particolare il vincolo paesistico di cui al Titolo II del D.Lgs 490/1999 o il vincolo idrogeologico), l'efficacia della DIA è subordinata al rilascio di un atto di assenso. L'atto di assenso, o di motivato diniego, è rilasciato dallo Sportello unico entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia. In caso di diniego la denuncia presentata è priva di effetti. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio dell'atto di assenso.~~
- ~~5. Nel caso in cui l'atto di assenso consista nell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 151 del D.Lgs 490/1999, lo Sportello unico, contestualmente al rilascio, ne trasmette copia alla Soprintendenza competente. Qualora la Soprintendenza, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento, comunichi al Comune la richiesta di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica, il Comune provvede ad annullare l'atto e a darne immediatamente comunicazione al presentatore della DIA.. Nei casi di cui al presente comma l'inizio dei lavori può avvenire solo dopo il decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica.~~
- ~~6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo Sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.~~
- ~~7. Il progettista che assevera assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.  
— Nel caso gli uffici comunali rilevino che il progettista abbia attestato il falso, il Responsabile dello Sportello unico ne dà contestuale comunicazione all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine o collegio professionale di appartenenza del tecnico stesso, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.~~
- ~~8. La copia della denuncia di inizio di attività, nonché le copie degli elaborati e dei documenti di cui al primo comma, dai quali risulti la data di ricevimento del Comune, nonché la copia degli atti di assenso di cui ai commi 4, 5 e 6 eventualmente necessari, costituiscono la prova della sussistenza del titolo abilitativo ad effettuare le trasformazioni previste.~~
- ~~9. Per gli interventi effettuati con la procedura di DIA si applicano, in quanto applicabili, tutte le norme relative alla esecuzione delle opere e alla conclusione delle opere di cui ai capi 6.7, 6.8 e 6.9 che seguono.~~
- ~~10. Le procedure da seguire per la realizzazione di interventi edilizi e per le varianti sostanziali agli stessi, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 31/2002 così come modificato dall' art. 13 della L.R. 10/2003, sono:  
e) l'autorizzazione preventiva per interventi edilizi in abitati dichiarati da consolidare;  
f) l'autorizzazione preventiva per varianti in corso d'opera alle autorizzazioni rilasciate su progetti presentati prima della data di entrata in vigore della L.R. 40/95 del 16/10/1995;  
g) l'autorizzazione preventiva per progetti presentati a seguito di accertamento di violazioni alle norme tecniche antisismiche;~~

~~h) il deposito del progetto esecutivo presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune per tutti gli altri casi.~~

~~11. Qualora il progetto esecutivo sia depositato separatamente dalla documentazione richiesta per il titolo abilitativo, il progetto deve essere completo dell'attestazione, sottoscritta dai progettisti, di congruità tra la asseverazione sismica e quella del progetto allegato alla DIA.~~

### **Art. 6.5.3 – Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti le "Modificazioni morfologiche del suolo"**

~~Per gli interventi di modificazione morfologica del suolo di cui all'Art. 1.5.17 gli elaborati di rilievo e di progetto sono quelli di cui all'Art. 6.4.3, terzo comma, lettere a), c), d), e), h), a scale anche diverse da quelle ivi indicate, purché idonee alla chiara rappresentazione dell'intervento; è richiesta inoltre una relazione geologico tecnica riguardante gli aspetti idrogeologici del sito e dell'intervento.~~

### **Art. 6.5.4 – Durata dei termini, proroga e decadenza**

~~1. La denuncia di inizio di attività ha una validità di tre anni dalla data di inizio lavori precisata nella denuncia stessa, entro i quali le opere devono essere completate; il titolare della denuncia ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori.~~

~~2. Trascorsi tre anni dalla data di inizio lavori senza che le opere siano ultimate, il titolo abilitativo decade per le parti non eseguite.~~

~~3. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di due anni, con domanda motivata per fatti estranei alla volontà dell'interessato.~~

~~4. In caso di decadenza della DIA ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.~~

### **Art. 6.5.5 – Pubblicità degli atti e richiesta di riesame**

~~In materia di pubblicità degli atti, di richiesta di riesame e di eventuale annullamento da parte del Sindaco, valgono per le DIA le stesse disposizioni indicate per i permessi di costruire ai precedenti Artt. 6.4.11 e 6.4.12.~~

## CAPO 6.6 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

### **Art. 6.6.1 – Interventi non soggetti a titoli abilitativi e interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori**

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. ~~, nel rispetto delle norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia:~~
  - a) ~~gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 1.5.5;~~
  - b) ~~gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC e purché non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;~~
  - c) ~~le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;~~
  - d) ~~l'installazione di elementi di arredo o di servizio in spazi privati nei casi previsti all'art. 1.5.18.~~

## CAPO 6.7 – ESECUZIONE E CONCLUSIONE DELLE OPERE

### **Art. 6.7.1 - Comunicazione di inizio lavori Esecuzione e conclusione delle opere**

1. ~~L'esecuzione e conclusione delle opere è disciplinata dalla L.R. 15/13 e s.m. e i..  
Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo Sportello Unico la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposito facsimile, a mezzo raccomandata o a mezzo di consegna diretta a mano.~~
2. ~~Nella comunicazione occorre menzionare la data e il numero di protocollo della denuncia dei lavori in cemento armato, ove presenti, ai sensi dell'Art. 4 della L. n 1086/1971, e dovrà essere allegata inoltre, se non inviata precedentemente, la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della legge 10/91.~~
3. ~~Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza del cantiere. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo Sportello unico entro quindici giorni. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.~~
4. ~~Alla comunicazione di inizio lavori deve essere allegata la richiesta di autorizzazione in deroga per il cantiere, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 15/2001 in materia di inquinamento acustico, nei termini di cui alla delibera della G.R. n.45 del 21/01/02.~~
5. ~~Nei casi di interventi di NC (nuove costruzioni) o RI (ricostruzioni) di edifici, di impianti, di infrastrutture, di opere di sostegno o contenimento, di pavimentazioni, prima della data prevista di inizio lavori, il titolare del permesso di costruire deve presentare allo Sportello unico richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche a cui deve essere riferita la costruzione. La visita è eseguita da parte degli Uffici tecnici comunali entro sessanta giorni dalla richiesta. Le suddette determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.  
Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.~~
6. ~~Trascorso il termine di sessanta giorni dalla richiesta, i lavori possono comunque essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, che certifica sotto la sua responsabilità in modo dettagliato le quote di livello della costruzione riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.~~

### **Art. 6.7.2 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. ~~Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia da parte del Comune, lo Sportello unico provvede ai controlli sui cantieri, anche avvalendosi della Polizia Municipale, o del personale dell'Ufficio tecnico, o delle strutture sanitarie territoriali.~~

- ~~2. Il permesso di costruire, comprensivo di copia degli elaborati tecnici approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, ovvero la DIA, comprensiva degli elaborati tecnici firmati dal progettista, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.~~
- ~~3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere; per le manutenzioni straordinarie il formato minimo della tabella deve essere UNI A3, per le altre DIA: UNI A2, per gli interventi soggetti a permesso di costruire: UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni. La mancata esposizione della suddetta tabella, nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire è passibile di sanzione penale ai sensi del DPR 380/2001 art. 27; nel caso di interventi soggetti a DIA è passibile di sanzione pecuniaria, da stabilirsi da parte del comune con apposita delibera.~~
- ~~4. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.~~
- ~~5. In particolare il Comune programma visite di controllo in corso d'opera relativamente ai seguenti interventi:
  - ~~— interventi in corso, con permesso di costruire o con DIA, riguardanti immobili tutelati ai sensi dell'art. 2.2.10, in modo tale da effettuare un controllo in corso d'opera su almeno il 30% di tali interventi;~~
  - ~~— interventi non richiedenti il certificato di conformità edilizia e agibilità.~~~~
- ~~6. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 6.7.5 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.~~
- ~~7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro.~~

#### **Art. 6.7.3 – Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico**

- ~~1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.~~
- ~~2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.~~
- ~~3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate nell'ambito del centro storico, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire.~~

- ~~4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.~~
- ~~5. Nell'organizzazione del cantiere devono essere assunti tutti i provvedimenti necessari per la protezione degli alberi e degli arbusti e in particolare per non danneggiarne l'apparato radicale, ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.~~
- ~~6. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare allo Sportello Unico separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, ed è assoggettata ad eventuale tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m. 1,0, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.~~
- ~~7. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e dei regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.~~

#### **Art. 6.7.42 - Variazioni a titoli abilitativi vigenti Varianti in corso d'opera**

1. Le variazioni rispetto al permesso di costruire o alla DIA si distinguono in due tipologie:
  - a) — variazioni essenziali, come definite all'art.23 della L.R. 31/2002;
  - b) — variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19 della L.R. 31/2002.

Le varianti in corso d'opera sono disciplinate dall'Art. 22 della L.R. 15/13 e s.m. e i.
2. Le variazioni essenziali a permessi di costruire in corso di validità, e comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono richieste allo Sportello unico, prima dell'inizio dei lavori o anche in corso d'opera comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova richiesta di permesso di costruire. La richiesta, ed ogni elaborato dovranno indicare in evidenza gli estremi del precedente permesso di costruire a cui la variante si riferisce. Le procedure per la richiesta, l'esame ed il rilascio del nuovo permesso di costruire in variante sono disciplinate in analogia a quanto disposto al Capo 6.4.
3. Le variazioni essenziali a DIA in corso di validità, e comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono presentate allo Sportello unico, comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova DIA. La DIA ed ogni suo elaborato dovranno indicare in evidenza gli estremi della precedente DIA a cui la variante si riferisce. Le procedure per il controllo e per l'acquisizione degli atti di assenso eventualmente necessari sono disciplinate in analogia a quanto disposto al Capo 6.5.
4. Nei casi di cui al commi 2 e 3 il nuovo titolo abilitativo in variante costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e non ne modificano i termini di scadenza.

### **Art. 6.7.5—Variazioni minori in corso d'opera**

1. Sono "variazioni minori in corso d'opera" ai sensi dell'Art. 19 della l.r. n 31/2002 quelle che:
  - risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati,
  - risultano conformi alla normativa edilizia vigente,
  - non modificano gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione,
  - non comprendono mutamenti d'uso tali da determinare aumento del carico urbanistico ai sensi dell'art. 1.4.4;
  - non comportano scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta (SC), al rapporto di copertura (rapporto fra la SC e la SF), al perimetro del sedime, all'altezza degli edifici, alle distanze fra edifici e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del sedime sull'area di pertinenza;
  - non comportano aumenti del volume della sagoma o dell'involucro rispetto al progetto originario superiori al 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardano le superfici accessorie;
  - non comportano aumenti della superficie principale (S.pr.) superiori a 100 mq.
  - non violano le eventuali prescrizioni contenute nell'originario permesso di costruire.
2. Le variazioni minori in corso d'opera sono soggette a DIA, che può presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni stesse, con un unico atto comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori; la DIA deve contenere la dichiarazione di cui al comma 3 lettera g) dell'art. 6.4.2.
4. Alla DIA devono essere allegati gli elaborati grafici (in tre copie), nei quali siano evidenziate separatamente
  - la soluzione progettuale finale (variante effettuata),
  - la sovrapposizione fra la soluzione prevista nel titolo abilitativo originario e quella effettuata, utilizzando grafie diverse per le parti non realizzate o demolite, per quelle di nuova previsione, e per le parti sostituite o consolidate.
5. Per la procedura e la documentazione si applicano le disposizioni del precedente art. 6.5.2. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo

### **Art. 6.7.3 - Tolleranze costruttive**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:
  - 1% per le misure lineari superiori a m. 20;
  - 2% per le misure lineari comprese fra m. 2 e m. 20;
  - 4% per le misure lineari inferiori a m. 2.In ogni caso non è mai considerabile nell'ambito della tolleranza una difformità dalla misura dichiarata superiore a m. 0,3.
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e

massime e per quanto riguarda gli aspetti metrici delle opere riguardanti il soddisfacimento dei requisiti definiti cogenti.

3. La tolleranza non è ammessa nel caso di beni culturali tutelati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n. 490/99.

#### **Art. 6.7.4 - Elenco dei tecnici verificatori**

1. La Giunta Comunale può istituire un elenco di tecnici verificatori, qualora risulti necessario avvalersi dell'opera di professionisti esterni alla struttura amministrativa, per adempiere ai compiti di verifica di conformità delle opere edilizie.

2. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori ed alla costruzione dell'opera; in tal caso l'incarico di verificatore viene assegnato al tecnico successivo nell'elenco.

#### **Art. 6.7.5 - 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.

## CAPO 6.8 – CONCLUSIONE DELLE OPERE

(omissis)

### **Art. 6.8.1 – Scheda tecnica descrittiva**

- ~~1. A conclusione delle opere deve essere compilata, ed aggiornata se esistente, per ogni unità edilizia oggetto di intervento edilizio, la Scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002 e successive modificazioni. La scheda è articolata in sottoschede per ciascuna unità immobiliare che compone l'unità edilizia. La scheda è compilata a cura di un tecnico abilitato ed è sottoscritta, , anche per gli effetti di cui all'Art. 481 del C.P., dal tecnico stesso e dal titolare del titolo abilitativo o dai suoi aventi causa.~~
- ~~2. La scheda, compilata in base all'apposito facsimile, deve indicare:
  - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) gli estremi del o dei titoli abilitativi in base ai quali l'immobile è stato realizzato o modificato;
  - d) la dichiarazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 481 del Codice Penale;
  - e) le eventuali prove in opera eseguite;
  - f) i livelli di prestazione dell'opera realizzata per ciascuno dei requisiti cogenti, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - g) i livelli di prestazione dell'opera realizzata per i requisiti volontari, qualora nella relazione di progetto fosse stato previsto il soddisfacimento anche di uno o più di tali requisiti;
  - h) nel caso di insediamenti produttivi, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dall'esame da parte dell'AUSL e ARPA di cui all'art. 19 comma 1 lettera h) bis della L.R. 19/82 e successive modificazioni.~~
- ~~3. Alla Scheda tecnica descrittiva sono allegare le dichiarazioni di conformità di cui al successivo art. 6.8.2 comma 3 lettere f) e g), e gli eventuali collaudi ai sensi di legge.~~
- ~~4. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.~~
- ~~5. La scheda tecnica e' parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato, secondo le disposizioni che saranno emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 31/2002.~~
- ~~6. Copia della scheda è conservata a cura del Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.~~
- ~~7. Fino a diversa determinazione da parte della Regione, nel caso di interventi di MS, RC, RS non è obbligatoria la compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella~~

eventualmente esistente; ma è sufficiente la dichiarazione di conformità del professionista abilitato con i contenuti di cui alle lettere a), c) e d) del comma 2; tale dichiarazione tiene luogo del Certificato di conformità edilizia ed agibilità.

12. Gli interventi MO, CD, D, RAL, AR, MM non contemplano la scheda tecnica descrittiva né la dichiarazione di conformità.

#### **Art. 6.8.2 – Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia ed agibilità**

1. Entro la scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nel permesso di costruire o nella DIA, salvo richiesta di nuovo titolo abilitativo per completare le opere non realizzate, deve essere comunicata allo Sportello unico la fine dei lavori, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, debitamente firmata dal titolare del titolo abilitativo e dal direttore dei lavori, come da facsimile.

2. Nel caso di interventi di MS, RC, RS alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata la dichiarazione di conformità di cui al comma 7 dell'articolo precedente e, ove occorrente, la richiesta per la variazione dell'immobile al Catasto, che lo Sportello unico provvede a trasmettere al Catasto. La mancata comunicazione di fine lavori con allegata dichiarazione di conformità comporta l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

3. Nei casi di interventi di RE, NC, RI, AM, RT, nonché di interventi di ristrutturazione urbanistica, entro i quindici giorni successivi dalla comunicazione di fine dei lavori il soggetto interessato deve presentare allo Sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità corredata dai seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo delle opere strutturali portanti, ove previsto dalle disposizioni vigenti in materia;
- b) certificato finale di prevenzione incendi, o, in mancanza del certificato, copia della richiesta di collaudo, presentata ai VV.FF., oppure dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del titolo abilitativo e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- c) richiesta per l'iscrizione o la variazione dell'immobile al Catasto, che lo Sportello unico provvede a trasmettere al Catasto;
- d) tre copie della Scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate o interessate dall'intervento, debitamente sottoscritte dal titolare del titolo abilitativo e, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del C.P., dal direttore dei lavori o altro tecnico abilitato;
- e) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'Art. 11.2 del D.M. n 236/1989;
- f) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
- g) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte;
- h) dichiarazione di conformità delle sistemazioni del verde rispetto al titolo abilitativo, oltre che al Regolamento del verde e al presente RUE;

- ~~i) copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, rilasciata dall'ente competente ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni e della normativa regionale vigente;~~
  - ~~l) gli eventuali ulteriori documenti e le verifiche richieste da specifiche leggi nazionali e regionali.~~
- ~~4. Nei casi di cui al comma precedente, il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.~~
  - ~~5. Al momento di presentazione della domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità, ovvero entro 10 giorni dal ricevimento, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento. In sede di presentazione l'Ufficio ricevente può effettuare una verifica della completezza della documentazione ai fini della ricevibilità dell'atto.~~
  - ~~6. Entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento può richiedere, per una sola volta, la regolarizzazione ovvero l'integrazione della documentazione presentata con ulteriori documenti non a disposizione dell'amministrazione comunale o che non possono essere acquisiti direttamente dalla stessa. Il termine di cui al comma 3 dell'articolo seguente riprende a decorrere per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti ovvero della loro regolarizzazione. In caso di mancata integrazione o regolarizzazione della domanda entro 90 giorni, la domanda decade e viene archiviata.~~

#### **Art. 6.8.3 – Verifica di conformità dell'opera eseguita**

- ~~1. Per l'effettuazione delle verifiche di conformità sulle opere eseguite, lo Sportello unico comunica la data di inizio delle operazioni di controllo al titolare del titolo abilitativo, con un preavviso di otto giorni.~~
- ~~2. Per gli interventi soggetti a Certificato di conformità edilizia e agibilità, di cui all'art. 6.8.2 comma 3, i controlli sono effettuati entro 90 giorni dalla data di regolare presentazione della domanda.~~
- ~~3. Per gli interventi non soggetti a Certificato di conformità edilizia e agibilità, di cui all'art. 6.8.2 comma 2, i controlli sono effettuati entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori.~~
- ~~4. I controlli sono effettuati dai tecnici comunali o da tecnici verificatori esterni all'Amministrazione ai sensi del successivo Art. 6.8.7. Il tecnico incaricato del controllo esamina:
  - ~~a) la rispondenza dell'opera eseguita rispetto al titolo abilitativo;~~
  - ~~b) la rispondenza dell'opera eseguita ai dati forniti nella Scheda tecnica descrittiva;~~
  - ~~c) il rispetto dei livelli di prestazione minimi prescritti dal R.E. per i requisiti cogenti.~~~~
- ~~5. Con riguardo alle lettere b) e c) del precedente comma il controllo può essere esteso a riguardare tutti i requisiti cogenti definiti dal R.E., oppure essere limitato ad una parte di essi; in questo secondo caso il tecnico incaricato del controllo dichiara sulla scheda tecnico descrittiva quali dei requisiti sono stati assoggettati a verifica e il relativo esito.~~
- ~~6. Devono essere sottoposte a controllo:
  - ~~— tutti gli interventi di cui all'art. 6.8.2 comma 3 che riguardino immobili per attività produttive o attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (vedi Appendice alla Parte II del~~~~

- RUE); in tali casi i controlli possono essere effettuati di concerto con i tecnici dell'AUSL e/o dell'ARPA o anche demandati ad essi sulla base di appositi accordi;
- almeno il 20% dei restanti interventi di cui all'art. 6.8.2 comma 3;
  - almeno il 30% dei restanti interventi di cui all'art. 6.8.2 comma 2.

7. ~~Il Responsabile dello Sportello unico, qualora, tenendo conto delle risorse a disposizione, ritenga di non poter svolgere nei tempi utili controlli almeno parziali sulla totalità degli interventi per i quali sia pervenuta la comunicazione di fine lavori, procede alla selezione degli interventi da controllare anche tramite sorteggio, rispettando comunque le quantità minime di cui al comma precedente. I criteri di selezione e sorteggio sono specificati con delibera della Giunta Comunale.~~
8. ~~Qualora in sede di controllo vengano riscontrate difformità rispetto a quanto richiamato al comma 4, il Responsabile dello Sportello unico comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione. Trascorso il termine fissato per le controdeduzioni, permanendo i presupposti, il Responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.~~

#### **Art. 6.8.4 – Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. ~~Il Responsabile dello Sportello unico, qualora siano state disposte le operazioni di controllo nei termini di cui all'articolo precedente, vista la documentazione ed effettuati positivamente i controlli, rilascia il Certificato di conformità edilizia ed agibilità, conforme al relativo facsimile, entro novanta giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta.~~
2. ~~Tale certificato attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato ovvero alla DIA presentata; attesta inoltre che l'opera edilizia risponde alle prestazioni edilizie ed igieniche di interesse edilizio dichiarate, limitatamente ai requisiti che sono stati assoggettati a verifica. Per i restanti requisiti non assoggettati a verifiche il certificato convalida la dichiarazione di conformità resa dal tecnico che ha redatto la scheda tecnica descrittiva, ferma restando la responsabilità di quest'ultimo in merito alla dichiarazione sottoscritta.~~
3. ~~Il certificato di conformità edilizia ed agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività, previste dalla legislazione vigente.~~

#### **Art. 6.8.5 – Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità**

1. ~~Qualora, dopo 90 giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta di certificato di conformità edilizia, lo Sportello unico non abbia rilasciato il Certificato di conformità edilizia ed agibilità, né abbia comunicato al richiedente che nei controlli si sono riscontrate difformità, la conformità edilizia ed agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella Scheda tecnica descrittiva. In tale caso la Scheda tecnica descrittiva tiene luogo del Certificato di conformità ed agibilità, anche nei casi di applicazione dell'Art. 6.8.1, quarto comma.~~

#### **Art. 6.8.6 – Tolleranze costruttive**

- ~~1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:
  - 1% per le misure lineari superiori a m. 20;
  - 2% per le misure lineari comprese fra m. 2 e m. 20;
  - 4% per le misure lineari inferiori a m. 2.In ogni caso non è mai considerabile nell'ambito della tolleranza una difformità dalla misura dichiarata superiore a m. 0,3.~~
- ~~2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e massime e per quanto riguarda gli aspetti metrici delle opere riguardanti il soddisfacimento dei requisiti definiti cogenti.~~
- ~~3. La tolleranza non è ammessa nel caso di beni culturali tutelati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n. 490/99.~~

#### **Art. 6.8.7 – Elenco dei tecnici verificatori**

- ~~1. La Giunta Comunale può istituire un elenco di tecnici verificatori, qualora risulti necessario avvalersi dell'opera di professionisti esterni alla struttura amministrativa, per adempiere ai compiti di verifica di conformità delle opere edilizie.~~
- ~~2. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori ed alla costruzione dell'opera; in tal caso l'incarico di verificatore viene assegnato al tecnico successivo nell'elenco.~~

#### **Art. 6.8.8 – 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.~~

## CAPO 6.9 – ULTERIORI DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI

### **Art. 6.9.1**— ~~Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la DIA e documenti attestanti il titolo~~ 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. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la DIA i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) ~~il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;~~
  - b) ~~il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;~~
  - c) ~~l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;~~
  - d) ~~l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;~~
  - e) ~~il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;~~
  - f) ~~il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;~~
  - g) ~~l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;~~
  - h) ~~i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:~~
    - ~~– il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;~~
    - ~~– l'assegnatario di terre incolte;~~
    - ~~– il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;~~
    - ~~– il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;~~
    - ~~– il concessionario di miniere e di beni demaniali;~~
    - ~~– per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;~~
    - ~~– colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;~~
  - i) ~~le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;~~
  - l) ~~in luogo del titolare possono presentare domanda:~~
    - ~~— il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;~~
    - ~~— l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;~~
    - ~~– il curatore fallimentare;~~
    - ~~– il commissario giudiziale;~~
    - ~~– l'aggiudicatario di vendita fallimentare.~~
2. ~~Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed l) il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi del DPR 445/2000 artt. 46 e 47..~~

~~Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.~~

#### **Art. 6.9.2 – Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’)**

1. Il permesso di costruire e la ~~DIA 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. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato**

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari permessi di costruire o ~~DIA SCIA~~ ~~e concessioni edilizie~~ 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; 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;
  - 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 ~~DIA 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. 6.9.4 – 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 o della ~~D.I.A. SCIA~~ è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, ~~concessione~~ autorizzazione o ~~D.I.A. SCIA~~ ~~e licenza edilizia~~ o domanda di

concessione in sanatoria) 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 ~~di cui all'art. 6.4.2 comma 3 lettera g), richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.~~
3. ~~Nel caso che siano rilevate difformità riconducibili ai casi di prescrizione di abusi edilizi minori di cui al successivo art. 6.9.6, alla domanda di permesso di costruire o alla DIA deve essere allegato un atto sostitutivo di notorietà, firmato dall'avente titolo, che dichiara che le difformità rientrano nei casi suddetti, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.~~
4. Nei casi che siano rilevate difformità ~~non rientranti nei casi di cui all'art. 6.9.6~~, la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la **DIA SCIA** deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria ai sensi del successivo art. 6.9.54; 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 **DIA SCIA** per nuovi interventi sul medesimo immobile.

#### **Art. 6.9.5 - Richiesta in sanatoria**

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'Art. 13 della L. n 47/1985, 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 di cui agli Artt. 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4 e 6.4.5:
  - 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.
3. Sulla richiesta di sanatoria il Responsabile dello Sportello unico si pronuncia entro sessanta giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

#### **Art. 6.9.6 — Prescrizione di abusi edilizi minori**

1. ~~Si ritengono sanate con semplice autodichiarazione e a titolo gratuito, e non si procede quindi all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili nei casi seguenti qualora siano trascorsi più di dieci anni dalla loro ultimazione e non riguardino beni soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. 490/99:  
— interventi MS o RC;~~

- ~~— ogni altra abusività relativa ad edifici o impianti che non abbia comportato aumento della SU o modifica della sagoma o dell'involucro;~~
- ~~— interventi relativi a infrastrutture di cui all'art. 1.2.4 o manufatti diversi di cui all'art. 1.2.5, purché si tratti di opere conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti e non in contrasto con quelli adottati.~~

~~2. Nei casi di cui al primo comma l'avente titolo presenta allo Sportello unico una relazione descrittiva e gli elaborati grafici necessari alla completa individuazione delle difformità riscontrate, nonché un atto sostitutivo di notorietà, sulla base di apposito facsimile, nel quale dichiara che le difformità rientrano nei casi di cui al primo comma, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.~~

**Art. 6.9.76 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle DIASCIA.**

1. La *Documentazione Previsionale del Clima Acustico* (DPCA) deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, ~~RI~~, AM 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 Denuncia Segnalazione certificata di Inizio Attività, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare della DIA 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 ~~(di cui all'art. 6.4.2 comma 3 lettera g)~~ che asseveri la rispondenza dell'opera ai requisiti ~~eogenti stabiliti dal RUE.~~ di cui all'Art. 11 della L.R. 15/13 e s.m.e i.

## **Art. 6.9.87 – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)**

1. La *Documentazione di Previsione di Impatto Acustico* deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, AM, ~~RI~~ 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 i 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 [Denuncia-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. 6.9.98 - 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 [Denuncia di Inizio Attività SCIA](#).

#### **Art. 6.9.10 - 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. 6.8.3, in relazione all'accertamento gravi difformità rispetto a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva~~ all'Art. 23 c. 5 della L.R. 15/13 e s.m. e i.

#### **Art. 6.9.140 - 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. 6.9.121 - 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 ~~alla L. 41/2/94 n. 109~~ 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. Deve inoltre essere acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### **Art. 6.9.132 - Progetti e programmi per settori specifici**

1. Ad integrazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi, il Consiglio Comunale, sentita la C.Q.A.P. se ed in quanto previsto dalla L.R. 15/13 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. 6.9.143 – Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree**

1. 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.M. 471/99.
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 servizi o a verde, il Comune si assicura che sia stata accertata, attraverso un'ideale 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 agli Allegati 2 e 4 (Piano di caratterizzazione) del D.M. 471/99, in materia di bonifica di siti inquinati.

#### **Art. 6.9.154 – 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 della direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005.
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, 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 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.
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 precisamente per:
  - gli impianti di cui all'art. 8 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005;
  - 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.

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.

#### **Art. 6.9.165 - 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 (attualmente contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii.), anche per quanto attiene ai criteri di classificazione merceologica (materia prima, sottoprodotto, rifiuto). Qualora, nell'ambito dell'attività edilizia, sia prescritta una specifica documentazione tecnico-progettuale e/o dichiarazione sostitutiva di atto notorio (DPR 445/2000), questa dovrà essere presentata al SUE prima della comunicazione di inizio lavori.

### **CAPO 6.10 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI CONVENZIONATI**

#### **Art. 6.10.1 –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 interrato 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. 490/99; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno dei centri storici 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. 6.10.2, 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. 6.10.2 – Documentazione previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA**

1. 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. 6.10.3 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata**

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.
2. 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 (~~di cui all'Art. 6.9.1~~), 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.
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 C.~~Q.~~QAP 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. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.
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.~~Q.~~, 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 l'approvazione del PUA con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità del PUA, sono assoggettati a ~~DIA~~ SCIA anziché a permesso di costruire.

#### **Art. 6.10.4 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica**

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

#### **Art. 6.10.5 – Approvazione e validità dei PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi. Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato [sulla stampa locale sul sito internet dell'Amministrazione](#).
2. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
3. I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
4. I PUA che comportino varianti al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R 20/2000. e s.m. e i..
5. Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m. e i..per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale ([la Giunta comunale per i PUA conformi agli strumenti urbanistici ai sensi della L. 106/2011](#)), decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.
6. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi
7. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.
8. 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.
9. 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.

10. 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. 6.10.6 – Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione**

1. I “Progetti unitari convenzionati” possono tenere luogo dei Piani urbanistici attuativi nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC.
2. I documenti costitutivi del Progetto unitario convenzionato sono i medesimi di cui all'art. 6.10.1. Il progetto unitario convenzionato può contenere anche i documenti e gli elaborati per il permesso di costruire, di cui al capo 6.4, nel qual caso la sua approvazione e la firma della convenzione comportano contestualmente il rilascio del permesso di costruire.
3. Per la domanda e per la procedura di valutazione dei progetti unitari convenzionati si applicano le norme di cui ai commi da 1 a 8 dell'art. 6.10.3.
4. 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 5 dell'art. 6.10.3 ed acquisito il parere della C.Q.A.P. [se ed in quanto previsto ai sensi della L.R. 15/13 e s.m. e i.](#), provvede:
  - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione;
  - 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.
5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 8 dell'art. 6.10.3 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
6. Nella delibera di approvazione del progetto e della proposta di convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Nel caso di progetto convenzionato con valore ed effetti di permesso di costruire i tempi di attuazione sono quelli di validità del permesso di costruire. L'avvio dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore. Si applicano inoltre i commi 9 e 10 dell'art. 6.10.5.

#### **Art. 6.10.7 - Piani di Investimento in Azienda Agricola (PIA)**

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'Art. 6.9.1):
  - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
  - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con indicazione del relativo riparto colturale e delle infrastrutture di servizio;
  - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale;
  - e) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda e con la 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;
  - f) programma di investimenti e previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;
  - g) atto unilaterale d'obbligo contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PIA, 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.
2. Gli elementi di cui alle lettere e) e f), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" ai sensi del Reg C.E. 1257/1999.
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 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) il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento.
5. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione il responsabile del procedimento provvede:
  - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione;
  - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 5 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
7. Nella delibera di approvazione del PIA e dell'atto d'obbligo 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 DIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

## CAPO 6.11 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)

### Art. 6.11.1 – Norme generali

1. Il presente capo disciplina l'applicazione del contributo relativo al Permesso di Costruire ed alla ~~Denuncia Segnalazione Certificata~~ di Inizio Attività, in conformità con le disposizioni della ~~L.R. n. 31/2002~~ 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 ~~Denuncia Segnalazione Certificata~~ di Inizio Attività è tenuto a corrispondere un contributo 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, con deliberazione del Consiglio Comunale 6 marzo 2000 n 18, si recepisce integralmente il testo della deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n 849.

### Art. 6.11.2 – Onere di urbanizzazione (U1, U2)

1. 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 in funzione di :
  - un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - un mutamento delle destinazioni d' uso degli immobili con variazione in aumento delle dotazioni territoriali;
  - un aumento delle unità immobiliari.

### Art. 6.11.3 – 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 SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali (tipi d'uso "b") – Tabelle B";

- funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU 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.
3. Ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale 6 marzo 2000 n 18, il Comune di Soliera è classificato in classe 3<sup>^</sup>.
4. Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche, ai sensi dell'art.289 comma 3 4 L.R. n-31/2002, [15/13 e s.m.e i.](#) continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio Regionale 4 marzo 1998, n 849 e n 850.

#### **Art. 6.11.4 – 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. 6.11.3, 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 SU)
- 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 SU)
- 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 SU)
- 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. 6.11.5 – 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. Ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale 6 marzo 2000 n 18, la superficie di riferimento è ridotta del 50% per attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, interesse collettivo all'aperto ed impianti sportivi in cui l'area destinata alla attività è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico.
5. La superficie di riferimento è pure ridotta del 50% per gli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (vedi art. 1-.3.21).
6. 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. 6.11.6 – Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo, ~~ai sensi dell'art. 30 della L.R. n 31/2002,~~ non è dovuto per: ~~le casistiche individuate dall'Art. 32 della L.R. 15/13 e s.m. e i..~~
  - ~~gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della condizione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 9 maggio 1975 n 153, ancorché in quiescenza;~~
  - ~~gli interventi di manutenzione straordinaria (MS);~~
  - ~~gli interventi di risanamento conservativo e restauro (RS) che non determinino incremento di carico urbanistico;~~
  - ~~le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;~~

- ~~le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;~~
- ~~l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;~~
- ~~la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;~~
- ~~gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;~~
- ~~gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;~~
- ~~gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionali competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;~~
- ~~gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di calamità;~~
- ~~i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio ed all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.~~

- 3- Il contributo, ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale 6 marzo 2000 n 18, non è dovuto:
- per la suddivisione di una unità immobiliare non residenziale in due o più nuove unità qualora la suddivisione avvenga mediante minime opere edilizie (es. chiusura di una porta) e gli oneri di urbanizzazione siano già stati in precedenza comunque versati nei dieci anni precedenti;
  - qualora le opere di urbanizzazione primaria esistano e siano state prese in carico dal Comune da meno di 5 anni;
  - per le opere di edilizia funeraria;
  - 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.

#### **Art. 6.11.7 – 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 18, ai sensi del punto 1.2 e 1.6 della deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n 849:
- per gli interventi nelle zone agricole si applicano gli oneri di U1 al 52%;
  - per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento diretto già dotate di opere di urbanizzazione primaria, gli oneri U1:
    - non sono dovuti se le opere sono state prese in carico dal Comune da meno di 5 anni;
    - se si tratta di insediamenti **residenziali**, sono dovuti nella misura del 33% se le opere sono state prese in carico da più di 5 anni e da meno di 10, sono dovuti nella misura del 66% se le opere sono state prese in carico da più di 10 anni e da meno di 15; sono dovuti nella misura del 100% se opere sono state prese in carico da più di 15 anni;
    - se si tratta di insediamenti **non residenziali**, sono dovuti nella misura del 50% se le opere sono state prese in carico da più di 5 anni e da meno di 10, sono dovuti nella misura del 100% se le opere sono state prese in carico da più di 5 anni e da più di 10 anni;
  - per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento diretto per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di U1, sono dovuti gli oneri di U2, mentre gli oneri di U1 sono dovuti soltanto

- per le opere non previste dal suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel punto 1.4 e le modalità del punto 1.7.4 della deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n 849;
- gli oneri di U2 sono ridotti del 50% nel centro storico e del 30% per interventi su edifici tutelati ai sensi dell' art. 2.2.10;
  - gli oneri di U2 sono ridotti fino al massimo del 50% per costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, in caso di applicazione dei requisiti volontari, ai sensi e nei termini specificati nella Parte II del presente RUE (Allegato B: requisiti volontari)
  - nel caso di interventi di nuova costruzione o per interventi su edifici esistenti in cui gli alloggi ricavati vengono destinati in tutto o in parte alla locazione con canone "concordato" ai sensi del D.M. n 67/99 per un periodo minimo di sei anni, gli oneri di U2 sono ridotti del 50%;
  - per gli interventi relativi a residenze per anziani e strutture socio-assistenziali sanitarie gli oneri di U2 sono ridotti del 50%;
  - riduzione del 20% degli oneri di U2 per gli interventi di edilizia residenziale dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico, il Comune richiede l'autocertificazione sulla funzionalità dell'impianto termico e procede a verifiche a campione con le stesse modalità di controllo degli altri impianti interni agli edifici, tali edifici devono presentare almeno due delle seguenti fattispecie:
    - coibentazione in edifici nuovi od esistenti che consenta un risparmio annuo di energia non inferiore al 20% rispetto al fabbisogno energetico per climatizzazione, calcolato secondo le norme vigenti, per gli edifici nuovi o allo stato di fatto, se già realizzato nel rispetto della L.10/91, per gli edifici esistenti;
    - installazione di generatori di calore a condensazione con un rendimento utile non inferiore ai limiti di cui all'allegato 6 del D.P.R. 660/96;
    - installazione di moduli solari termici in grado di coprire almeno il 30% del fabbisogno termico annuale (calcolato secondo la normativa vigente) della struttura;
    - installazione di pompe di calore per riscaldamento ambienti ed acqua sanitaria (ove presente) o di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (definite come all'art. 1 della L.10/91) che consentano la copertura di almeno il 30% del fabbisogno termico annuale dell'impianto;
    - installazione di apparecchiature per la produzione combinata di energia elettrica e calore a condizione che il fattore di utilizzo globale del combustibile non sia inferiore al 70%;
    - installazione, presso impianti di riscaldamento centralizzati, di apparecchiature di contabilizzazione individuale dell'energia termica fornita alle singole unità immobiliari;
    - installazione di impianti di illuminazione che consentano di ridurre di almeno del 50% il relativo fabbisogno energetico annuale dell'edificio.
  - riduzione del 50% degli oneri di U2 per gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal D.M. 14 giugno 1989 n 236 ossia:
    - quando il progetto prevede il livello di accessibilità ove la norma richiede la visitabilità o l'adattabilità;
    - quando l'accessibilità è ottenuta con impianti di sollevamento elettrico-meccanici non obbligatori per norma.
  - per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciale all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori previsti dalle Tabelle "C", l'onere così determinato è riferito all'area coperta degli impianti;
  - per gli interventi all'interno dei PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione;

- per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50% gli oneri di U2 sono ridotti al 50%;
  - per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti per le sole parti oggetto di intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle parametriche;
  - per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di Carico Urbanistico la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente capoverso.
2. Il contributo dovuto per la realizzazione od il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purchè sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
  3. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione sono cumulabili sino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.
  4. La Giunta comunale provvederà alla determinazione del costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione in caso di monetizzazione degli standards.

**Art. 6.11.8 – 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 6.11.5.
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 concessionario 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. 6.11.9 – Contributo sul costo di costruzione (CCOS)**

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato ai sensi dell'art. ~~29~~ 31 della L.R. n. ~~31/2002~~.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 dell'art. ~~29~~ 31 comma 1 della L.R. ~~n.31/2002~~.15/13 e s.m. e i.

#### **Art. 6.11.10 – 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. ~~289~~ ~~comma 3~~ della L.R. ~~n. 31/2002~~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. ~~320~~, comma 1, lettera ba) della L. R. ~~n.31/2002~~ 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. 6.11.11 – Esonero del contributo sul costo di costruzione**

1. Il contributo non è dovuto, per la realizzazione degli interventi ~~in applicazione dell'art. 6.11.6 comma 1. Descritti dall'Art. 32 L.R. 15/13 e s.m.e i.~~

~~2. Il contributo non è dovuto, per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato.~~

~~3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo non è dovuto qualora il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Denuncia di Inizio Attività si impegni attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista all'art. 31 della L.R. n 31/2002.~~

4. 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 ~~Denuncia~~ 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.
5. 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. 6.11.12 – 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 ~~Denuncia~~ 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 ~~Denuncia~~ 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 ~~richiesta~~ Denuncia 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. 6.11.13 – 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 [all'art. 42 del D.P.R. n 380/2001 agli Artt. 20-21-22 della L.R. 23/04 e s. m. e i..](#)

## ALLEGATO

### CRITERI PER GRADUARE GLI SCONTI SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN RAPPORTO AL SODDISFACIMENTO DEI REQUISITI VOLONTARI (in applicazione dell'Art. 6.10.7 del RUE – parte I)

#### -1 – Criteri per l'applicazione dello sconto sugli oneri U2 previsti al punto 1.6.4 della delibera di Consiglio regionale n.849/1998: costruzioni bioclimatiche, ecologiche o realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti

Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi relativi alle costruzioni bioclimatiche ed ecologiche o con tecnologia alternativa è l'acquisizione, in sede preliminare alla progettazione, dei dati sugli "agenti fisici caratteristici del sito" in cui si interviene, indicati nelle linee guida per la redazione del documento corrispondente al Prerequisito *Analisi del Sito (clima igrotermico e precipitazioni, disponibilità di fonti energetiche rinnovabili, disponibilità di luce naturale, clima acustico, radiazioni ionizzanti e non ionizzanti, limitatamente ai campi elettromagnetici)*. I dati vanno riferiti ad un intorno opportunamente individuato dal progettista, più ampio dell'area oggetto dell'intervento (almeno a scala di complesso insediativo), come specificato nelle citate linee guida.

Non sono incentivabili come bioclimatici ed ecologici i "Requisiti volontari" delle famiglie 6, 8 e 9 in assenza dell'*Analisi del Sito* riferita almeno ai corrispondenti agenti caratteristici.

I pesi da assegnare ad ogni R.V. sono indicati nella tabella 1 che segue, alla colonna *Peso da assegnare (a)*.

Il R.V. 6.1 potrà essere considerato solo congiuntamente al R.V. 6.2; il R.V. 6.4 verrà considerato solo congiuntamente al R.V. 6.5.

Poiché fare edilizia bioclimatica ed ecosostenibile significa soddisfare un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, a ridurre il consumo di acqua e di altre risorse naturali, a favorire l'impiego di materiali compatibili con il sistema ambientale e non nocivi alla salute dell'uomo, si vuole incentivare la soddisfazione organica di questi requisiti con un *premio di sinergia (c)*.

Il totale dell'ultima colonna (a + c) è proporzionale quindi al contributo di ciascun requisito allo sconto complessivo sull'onere di U2, pari, al massimo al 50% dell'onere stesso.

Il raggiungimento del punteggio 100 consentirà quindi lo sconto del 50% degli oneri di urbanizzazione. Il proponente potrà accontentarsi di una percentuale di sconto relativa ai singoli requisiti oppure cercare di raggiungere uno sconto maggiore con opportuni gruppi di requisiti grazie ai premi di sinergia o potrà addirittura accedere allo sconto massimo realizzando tutti i requisiti<sup>49</sup>.

TABELLA 1

<u>PREREQUISITO VOLONTARIO</u> <u>I. ANALISI DEL SITO</u>	<u><i>Non sono incentivabili come bioclimatici ed ecologici i RV delle famiglie 6, 8 e 9 in assenza dell'analisi riferita ai corrispondenti agenti fisici caratteristici del sito</i></u>
--	---

<sup>49</sup> Es.: nella tabella 1 proposta di seguito, il R.V. 6.1, congiuntamente al R.V. 6.2, corrisponde a 6 punti, quindi darà diritto al 3% di sconto sulle U2 nell'ipotesi di sconto massimo del 50%. Il soddisfacimento in blocco dei R.V.6.1, 6.2, 6.4, 6.5 darà diritto al premio di sinergia, in questo caso di 5 punti che, sommato al peso proposto, porta ad un totale di 15 punti, corrispondenti al 7,5% di sconto sulle U2.

<u>Requisito</u>	<u>Peso proposto punti (a) (*)</u>	<u>Premio di sinergia (c)</u>	<u>Totale Punti (a) + (c)</u>
<u>6.1 Controllo dell'apporto energetico dovuto al soleggiamento estivo (ombreggiamento)</u> <u>congiuntamente a:</u> <u>6.2 Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale</u>	<u>6</u>		
<u>6.4 Protezione dai venti invernali</u> <u>congiuntamente a:</u> <u>6.5 Ventilazione naturale estiva</u>	<u>4</u>		
<u>Totale con un premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti in blocco i RV 6.1, 6.2, 6.4, 6.5 (a+ c)</u>	<u>(10)</u>	<u>(5)</u>	<u>15</u>
<u>6.3 Risparmio energetico nel periodo invernale</u>	<u>12</u>		
<u>6.6 Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva</u>	<u>8</u>		
<u>Totale con un premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti i RV 6.3 e 6.6 (a + c)</u>	<u>(20)</u>	<u>(5)</u>	<u>25</u>
<u>Totale con un ulteriore premio di sinergia di 10 punti se vengono soddisfatti in blocco i RV 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 (a + c)</u>	<u>(30)</u>	<u>(10)</u>	<u>(30) + (10) + (10)</u>
<u>8.1 Riduzione del consumo di acqua potabile</u>	<u>6</u>		
<u>8.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture</u>	<u>6</u>		
<u>8.3 Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie</u>	<u>6</u>		
<u>Totale con un premio di sinergia di 7 punti se vengono soddisfatti I RV della famiglia 8 (a) + (c)</u>	<u>(18)</u>	<u>(7)</u>	<u>25</u>
<u>9.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture</u>	<u>8</u>		
<u>9.2 Asetticità</u>	<u>4</u>		
<u>9.3 Riciclabilità dei materiali da costruzione</u>	<u>8</u>		
<u>Totale con un premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti I R.V. della famiglia 9 (a) + (c)</u>	<u>(20)</u>	<u>(5)</u>	<u>25</u>
<u>Totale generale</u>	<u>(68)</u>	<u>(32)</u>	<u>100</u>

## 2.-Criteri per l'applicazione dello sconto sugli oneri U2 per interventi di edilizia residenziale dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico

Il R.V. 6.7 "Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua" consente, se riferito all'edilizia residenziale, gli sconti sugli oneri di U2, perché l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria rientra nella classificazione di impianto termico ai sensi della L.10/91. Il raggiungimento del livello indicato al punto 5 della scheda di requisito comporta lo sconto massimo sugli oneri concessori (20%) mentre il raggiungimento del livello indicato al punto 7 della scheda di requisito comporta uno sconto del 10%.

## 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 utenti 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.