

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PIACENZA

COMUNE DI PONTEDELL'OLIO

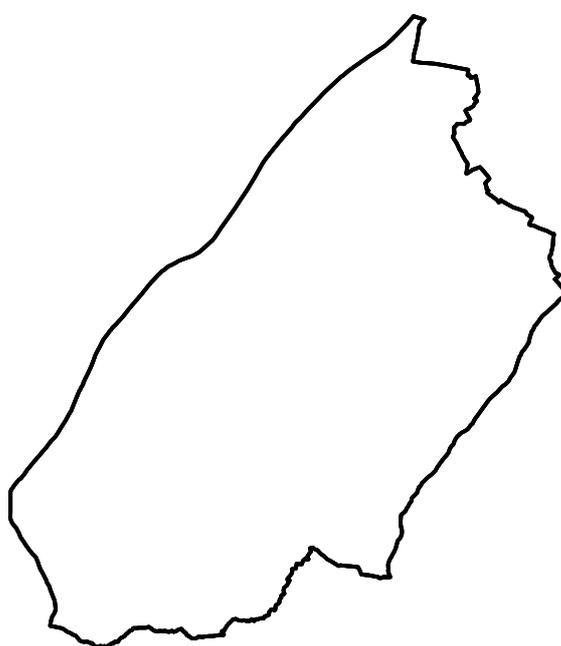


RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

L.R. 24 Marzo 2000 n° 20

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO



NORME

DATA: Dicembre 2021

AGG. :

RUE - NORME

Il Sindaco

L'Assessore all'urbanistica

Il Segretario Comunale

Ufficio Tecnico Comunale

Arch. Mario Sozzi

Arch. Marco Gandelli

I Progettista:

Arch. Alessandro Galluppi

Gruppo di lavoro

Dott.Biol. Giovanna Fontana

Dott.Geol. Emanuele Emani

Arch. Gianluca Bergonzi

Arch. Alessandra Bonomini

Arch. Alessio Benzi

PRIMA PARTE

“PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA”

TITOLO – A: LE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU);

<u>Art. 1 - Quadro normativo di riferimento per le definizioni tecniche uniformi</u>	Pag. 1
<u>Art. 2 - Elenco delle definizioni tecniche uniformi</u>	Pag. 1

TITOLO – B: LE DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D’USO;

<u>Art. 3 - Categorie d’intervento</u>	Pag. 3
Art. 3.1 - Mutamento della destinazione d’uso.	Pag. 3
Art. 3.2 - Arredo urbano ed opere minori.	Pag. 3

TITOLO – C: LE DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE

<u>Art. 4 - Le disposizioni Sovraordinate</u>	Pag. 4
Art. 4.1 – Schema sintetico dell'allegato III del Dgr. 922 del 28.06.2017	Pag. 4
Art. 4.2 – Usi del territorio	Pag. 6
Art. 4.2.1 – Usi del territorio consentiti	Pag. 6
Art. 4.2.2 – Usi esistenti	Pag. 7
Art. 4.3 - Le disposizioni Sovraordinate in merito a Distanze ed altezze	Pag. 8
Art. 4.3.1 - Distanze ed altezze	Pag. 8
Art. 4.3.2 - Riduzione delle distanze	Pag. 9
Art. 4.3.3 – Allineamenti	Pag. 10
Art. 4.4 – Elementi con valenza di disposizioni Sovraordinate	Pag. 10

TITOLO – C.1: NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

<u>Art. 5 – Centri Storici, zone urbane storiche, strutture insediative storiche non urbane e Zone ed elementi di interesse storico-architettonico</u>	Pag. 10
Art. 5.1 – Ambito di intervento	Pag. 10
Art. 5.2 – Categorie d’ intervento	Pag. 10
Art. 5.3 – Modalità d’intervento nei centri storici i, zone urbane storiche, strutture insediative storiche non urbane e Zone ed elementi di interesse storico-architettonico	Pag. 11
Art. 5.4 – Destinazioni d’uso ammesse	Pag. 14
Art. 5.5 – Viabilità storica	Pag. 14
Art. 5.6 – Viabilità panoramica	Pag. 15
Art. 5.7 – Esempari arborei monumentali	Pag. 15
Art. 5.8 – Strutture d'interesse storico-testimoniale	Pag. 15
Art. 5.9 – Zone di interesse archeologico	Pag. 17
Art. 5.10 – Vincoli del DLgs 42/04	Pag. 17
<u>Art. 6 – Zone Del Territorio Urbano Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale</u>	Pag. 18
Art. 6.1 – Destinazioni d’uso ammesse	Pag. 18
Art. 6.2 – Articolazione delle zone del territorio urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale	Pag. 19
Art. 6.3 - Zone residenziali sature - B1 – B2	Pag. 19
Art. 6.4 - Zone residenziali di saturazione - B3 – B4	Pag. 20
Art. 6.5 - Zone residenziali di completamento in P.U.E. convenzionati – B5	Pag. 21
Art. 6.6 - Insediamenti agricoli esistenti all'interno del territorio urbanizzato – B6	Pag. 21
Art. 6.7 - Nuclei abitati con funzioni agricolo-residenziali – B7	Pag. 22
Art. 6.8 – Verde Privato	Pag. 22
Art. 6.9 – Zone residenziali con presenza di edifici di valore storico – testimoniale	Pag. 23
<u>Art. 7 – Ambiti Specializzati Per Attività Produttive</u>	Pag. 23
Art. 7.1 – Destinazioni d’uso ammesse	Pag. 23

Art. 7.2 – Attività produttive esistenti nel territorio residenziale	Pag. 24
Art. 7.3 – Zone produttive di saturazione	Pag. 25
<u>Art. 8 – Territorio Rurale</u>	Pag. 25
Art. 8.1 - Obiettivi e norme generali, titolarità.	Pag. 25
Art. 8.2 - Articolazione degli ambiti del territorio rurale	Pag. 27
Art. 8.3 - Ambiti di valore naturale e ambientale	Pag. 27
Art. 8.4 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	Pag. 28
Art. 8.5 - Ambiti a vocazione produttiva agricola	Pag. 30
Art. 8.6 - Interventi per attività zootecniche	Pag. 32
Art. 8.7 - Piani di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA)	Pag. 32
Art. 8.8 - Ambiti agricoli periurbani	Pag. 33
Art. 8.9 - Recupero del patrimonio edilizio non utilizzabile ai fini agricole	Pag. 33
Art. 8.10 - Aree di escavazione	Pag. 36
Art. 8.11 - Strutture esistenti turistico sportive per il tempo libero	Pag. 36
Art. 8.12 - Area SIC	Pag. 37
Art. 8.13 – Il Paesaggio Naturale Protetto “Colli del Nure”	Pag. 37
<u>Art. 9 – Ambiti Di Riqualificazione</u>	Pag. 38
Art. 9.1 – Modalità d’intervento	Pag. 38
<u>Art. 10 – Dotazioni Territoriali</u>	Pag. 38
Art. 10.1 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti	Pag. 38
Art. 10.2 – Attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale e territoriale	Pag. 39
Art. 10.3 – Zone per servizi urbano-territoriali	Pag. 40
Art. 10.4 – Zone destinate alla viabilità'	Pag. 41
Art. 10.5 - Parcheggi: requisiti tipologici	Pag. 43
Art. 10.6 – Dotazioni territoriali previste in cessione	Pag. 44
Art. 10.7 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pp)	Pag. 45
Art. 10.8 – Zone per attrezzature e spazi collettivi	Pag. 47
Art. 10.9 – La monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi	Pag. 49
Art. 10.10 – Zone per attrezzature e servizi privati	Pag. 49
<u>Art. 11 – Prescrizioni Geologiche – Aree Caratterizzate Da Fenomeni Di Dissesto</u>	Pag. 49
<u>Art. 12 – Tutele E Rispetti</u>	Pag. 49
Art. 12.1 - Zone di rispetto cimiteriale	Pag. 49
Art. 12.2 - Zone di rispetto al depuratore	Pag. 50
Art. 12.3 - Zone di rispetto agli elettrodotti	Pag. 50
Art. 12.3 Bis - Zone di rispetto alle installazioni radiotelevisive (PLERT)	Pag. 50
Art. 12.4 - Zone di rispetto a pozzi e sorgenti	Pag. 50
Art. 12.5 - Zone per attività' estrattive	Pag. 51
Art. 12.6 - Zone di tutela dei corsi d’acqua urbani	Pag. 51
<u>Art. 13 – Distributori Di Carburante</u>	Pag. 51
Art. 13.1 - Impianti per la distribuzione di carburante	Pag. 51
<u>Art. 14 – Disposizioni Finali</u>	Pag. 52
Art. 14.1 – Edifici esistenti in contrasto con il RUE	Pag. 52
Art. 14.2 - Attività edilizia in ambiti di espansione	Pag. 53
<u>TITOLO – D: LA MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA;</u>	
<u>Art. 15 – Modulistica</u>	Pag. 53

SECONDA PARTE

“DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA”

TITOLO I: DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I: SUE, SUAPE E ORGANISMI CONSULTIVI:

<u>Art. 16 – Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio</u>	Pag. 54
<u>Art. 16.1 - Definizioni e compiti.</u>	Pag. 54
<u>Art. 16.2 - Composizione e nomina</u>	Pag. 55
<u>Art. 16.3 – Funzionamento.</u>	Pag. 55
<u>Art. 16.4 - Contenuto dell'attività di valutazione in ambito soggetto a vincolo paesaggistico.</u>	Pag. 57
<u>Art. 16.5 - Dichiarazione di indirizzi.</u>	Pag. 59
<u>Art. 17 – Modalità Di Gestione Delle Pratiche Edilizie Con Specifiche Tecniche Degli Elaborati Progettuali</u>	Pag. 59
<u>Art. 17.1 – Art. 17.1 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire</u>	Pag. 59
<u>Art. 17.2 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire</u>	Pag. 59
<u>Art. 17.3 - Permesso di costruire in deroga</u>	Pag. 60
<u>Art. 17.4 – Disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)</u>	Pag. 60
<u>Art. 17.5 - Varianti ai progetti</u>	Pag. 60

CAPO II: ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI CONTENENTE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI E NORME PROCEDURALI PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI ATTI EDILIZI:

<u>Art. 18 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati</u>	Pag. 60
<u>Art. 19 – Titolarità</u>	Pag. 60
<u>Art. 20 - Certificato di destinazione urbanistica</u>	Pag. 61
<u>Art. 21 - Dichiarazione di inagibilità o antigienicità</u>	Pag. 62
<u>Art. 22 - Costo di costruzione ed Oneri di urbanizzazione</u>	Pag. 62
<u>Art. 22.1 - Generalità</u>	Pag. 62
<u>Art. 22.2 - Oneri di urbanizzazione e Costo di costruzione</u>	Pag. 62
<u>Art. 22.3 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione</u>	Pag. 63
<u>Art. 23 - Valutazione preventiva.</u>	Pag. 63
<u>Art. 24 - Autorizzazione paesaggistica</u>	Pag. 64

TITOLO II: DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I: NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI:

<u>Art. 25 – Comunicazione di fine lavori</u>	Pag. 65
<u>Art. 26 – Segnalazione Certificata di Conformità edilizia ed Agibilità</u>	Pag. 65
<u>Art. 27 - Occupazione del suolo pubblico.</u>	Pag. 65

CAPO II: NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI CONTENENTE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI RIGUARDANTI:

<u>Art. 28 - Punti fissi e linee di livello</u>	Pag. 66
<u>Art. 29 - Conduzione del cantiere.</u>	Pag. 66
<u>Art. 30 - Tolleranze costruttive</u>	Pag. 67
<u>Art. 31 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere</u>	Pag. 67
<u>Art. 32 - Ritrovamenti Archeologici</u>	Pag. 67

TITOLO III: DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

CAPO I: DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO CONTENENTE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI E REQUISITI TECNICI DELLE COSTRUZIONI:

<u>Art. 33 - Organismo Abitativo e relazioni funzionali.</u>	Pag. 68
Art. 33.1 - Requisiti delle opere edilizie.	Pag. 68
Art. 33.2 - Requisiti tecnici obbligatori delle opere edilizie	Pag. 69
Art. 33.2.1 - Aero Illuminazione Naturale.	Pag. 69
Art. 33.2.2 – Altezze e Superfici.	Pag. 71
Art. 33.3 - Requisiti tecnici volontari delle opere edilizie.	Pag. 73
Art. 33.4 - Modalità di applicazione dei requisiti.	Pag. 74
Art. 33.5 - Requisiti e tipi d'intervento	Pag. 74
Art. 33.6 - Requisiti definiti dalla Normativa Nazionale	Pag. 75
Art. 33.7 - Requisiti prestazionali finalizzati all'ottenimento di premi di edificabilità.	Pag. 75
Art. 33.7.1 - Requisiti prestazionali per ampliamenti di fabbricati esistenti	Pag. 75
Art. 33.7.2 - Requisiti prestazionali per nuove costruzioni	Pag. 76

CAPO II: DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO:

<u>Art. 34 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse, Occupazione del suolo pubblico</u>	Pag. 76
<u>Art. 35 – Recinzioni.</u>	Pag. 77
<u>Art. 36 - Numerazione civica.</u>	Pag. 77

CAPO III: TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE:

<u>Art. 37 - Salvaguardia e formazione del verde.</u>	Pag. 77
---	---------

CAPO IV: INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE CONTENENTE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI RELATIVE ALLE RETI E IMPIANTI:

<u>Art. 38 - Regolamentazione delle acque reflue</u>	Pag. 78
<u>Art. 39 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.</u>	Pag. 79

CAPO V: RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO:

<u>Art. 40 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.</u>	Pag. 79
<u>Art. 41 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio.</u>	Pag. 80
<u>Art. 42 - Elementi aggettanti delle facciate.</u>	Pag. 80
<u>Art. 43 - Risparmio energetico e lotta all'inquinamento luminoso</u>	Pag. 81
<u>Art. 44 - Vetrine, insegne, targhe, tende, Cartelloni Pubblicitari, ecc.</u>	Pag. 81

CAPO VI: ELEMENTI COSTRUTTIVI CONTENENTE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI RIGUARDANTI:

<u>Art. 45 - Coperture, canale di gronda e pluviali.</u>	Pag. 81
<u>Art. 46 - Strade e passaggi privati, cortili e cavedi</u>	Pag. 82

TITOLO IV: VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

<u>Art. 47 – Controllo delle opere</u>	Pag. 83
<u>Art. 48 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere</u>	Pag. 83
<u>Art. 49 – Sanzioni.</u>	Pag. 83

TITOLO V: NORME TRANSITORIE

<u>Art. 50 - Aggiornamento del RUE</u>	Pag. 83
--	---------

TITOLO VI: LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO

CAPO I: DEFINIZIONI

<u>Art. 51 - Tipologie fondamentali</u>	Pag. 84
---	---------

<u>Art. 52 - Settori merceologici</u>	Pag. 84
<u>Art. 53 - Superficie di vendita</u>	Pag. 84
<u>Art. 54 - Centri commerciali</u>	Pag. 85
<u>Art. 55 - Parcheggi pertinenziali</u>	Pag. 86

CAPO II: USI DEL TERRITORIO

<u>Art. 56 - Disposizioni generali relative all'uso del territorio</u>	Pag. 86
<u>Art. 57 - Dimensionamento delle tipologie commerciali</u>	Pag. 87
<u>Art. 58 - Dotazione minima di parcheggi pertinenziali e di aree di carico e scarico merci</u>	Pag. 87
<u>Art. 59 - Standard urbanistici</u>	Pag. 88
<u>Art. 60 - Settori merceologici misti</u>	Pag. 88

CAPO III: CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA' PER LA LOCALIZZAZIONE DI MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

<u>Art. 61 - Requisiti di accessibilità</u>	Pag. 89
---	---------

CAPO IV: MODALITA' DI ATTUAZIONE DI GRANDI E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

<u>Art. 62 - Grandi strutture di vendita</u>	Pag. 90
<u>Art. 63 - Medie strutture di vendita</u>	Pag. 91

TITOLO VII: DISPOSIZIONI GENERALI ED ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I: DISPOSIZIONI GENERALI

<u>Art. 64 - Contenuti ed elaborati costitutivi</u>	Pag. 91
<u>Art. 65 - Validità ed efficacia</u>	Pag. 92
<u>Art. 66 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali</u>	Pag. 92
<u>Art. 67 - Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale</u>	Pag. 93
<u>Art. 68 - Prevalenza delle norme di tutela</u>	Pag. 93

CAPO II: ATTUAZIONE DEL PIANO

<u>Art. 69 - Modalità di attuazione del Piano</u>	Pag. 94
<u>Art. 70 - Piani Urbanistici attuativi Attuativi (P.U.A.)</u>	Pag. 94
<u>Art. 71 - Interventi soggetti a SCIA</u>	Pag. 96
<u>Art. 72 - Interventi soggetti a Permesso di Costruire (PdC)</u>	Pag. 96
<u>Art. 73 - Attività edilizia soggetta a comunicazione</u>	Pag. 96
<u>Art. 74 - Attività edilizia libera</u>	Pag. 96
<u>Art. 75 - Interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti</u>	Pag. 97
<u>Art. 76 - Rapporto con altri piani, pianificazione di settore e regolamenti comunali</u>	Pag. 97

PRIMA PARTE

“PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA”

La Regione Emilia Romagna, con Delibera della Giunta Regionale n°922 del 28.06.2017, ha adottato "Atto Regionale di Coordinamento Tecnico" (in vigore dal 1° luglio 2017), al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, nonché il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della legge regionale n. 15 del 2013, ha recepito gli accordi siglati in Conferenza unificata, tra Governo statale, Regioni ed Autonomie locali, in materia di regolamento edilizio-tipo (intesa 20 ottobre 2016) e di moduli unificati e standardizzati per gli interventi edilizi (accordo 4 maggio 2017).

Questo disciplina in particolare:

- lo schema di regolamento edilizio-tipo;
- l'aggiornamento delle definizioni tecniche uniformi, le quali sostituiscono e integrano le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia già assunte con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 279 del 4 febbraio 2010 ed i relativi successivi aggiornamenti;
- il principio di non duplicazione, nei regolamenti edilizi e negli altri strumenti di pianificazione, delle disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, ;
- l'aggiornamento della modulistica edilizia unificata, la quale sostituisce la modulistica edilizia già assunta con deliberazione della Giunta regionale n. 993/2014, ed i relativi successivi aggiornamenti

Pertanto, in coerenza alle disposizioni introdotte da tale Atto si stabilisce.

TITOLO - A

LE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU);

Art. 1 – Quadro normativo di riferimento per le definizioni tecniche uniformi

Le DTU sono contenute nell'allegato II del DGR. 922 del 28.06.2017 ed integrate con quelle definite al successivo articolo 2

Art. 2 - Elenco delle definizioni tecniche uniformi

1. Superficie territoriale (STER)
2. Superficie fondiaria (SF)
3. Indice di edificabilità territoriale (IT)
4. Ambito
5. Comparto
6. Lotto
7. Unità fondiaria
8. Superficie minima d'intervento
9. Carico urbanistico (CU)
10. Dotazioni territoriali (DT)
11. Sedime
12. Superficie coperta (SCO)
13. Superficie permeabile (SP)
14. Indice di permeabilità (IPT/IPF)

15. Indice di copertura (IC)
16. Superfici escluse dal computo della SU e della SA
17. Superficie complessiva (SC)
18. Parti comuni condominiali
19. Area dell'insediamento all'aperto (AI)
20. Piano di un edificio
21. Piano fuori terra
22. Sottotetto
23. Soppalco
24. Altezza lorda
25. Altezza dell'edificio
26. Altezza virtuale (o altezza utile media) (HV)
27. Distanze
28. Indice di visuale libera (IVL)
29. Volume tecnico
30. Vuoto tecnico
31. Unità immobiliare
32. Alloggio
33. Unità edilizia (UE)
34. Edificio
35. Pertinenza
36. Balcone
37. Ballatoio
38. Loggia /Loggiato
39. Lastrico solare
40. Pergolato
41. Portico /porticato
42. Terrazza
43. Veranda
44. Tetto verde
45. Superficie totale (ST)
46. Superficie lorda (SL)
47. Superficie utile (SU)
48. Superficie accessoria (SA)
49. Superficie calpestabile
50. Sagoma
51. Volume totale o volumetria complessiva
52. Piano seminterrato
53. Piano interrato
54. Numero dei piani
55. Altezza del fronte
56. Altezza utile
57. Edificio unifamiliare
58. Pensilina
59. Tettoia

Ad integrazione delle sopra elencate Definizioni Tecniche Uniformi contenute nella DGR 922/2017, per la corretta gestione del RUE, si definiscono ulteriormente i seguenti parametri:

Densità Territoriale (Ut): è costituita dalla quantità massima di Su (Superficie Utile) realizzabile su una determinata superficie territoriale.

Densità Fondiaria (Uf): è costituita dalla quantità massima di Su (Superficie Utile) realizzabile su una determinata superficie fondiaria

Volume vuoto per pieno (Vvpp): Il volume vuoto per pieno di un fabbricato o di un suo corpo di fabbrica si ottiene dal prodotto della superficie coperta (SCO) per la media geometrica dell'altezza delle fronti (Hf).

TITOLO - B

LE DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO;

Art. 3 - Categorie d'intervento.

In applicazione delle Leggi Nazionali o Regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia *;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione;
- recupero e risanamento delle aree libere;
- significativi movimenti di terra;

Gli interventi elencati sono definiti nell'Allegato alla L.R. n°15/2013.

* Gli interventi di ripristino tipologico rientrano tra i casi di ristrutturazione edilizia per effetto dell'art.30, comma 1, lettera a), del decreto legge 21 giugno 2013, n.69, convertito con modificazioni dalla L. n° 98 del 9 agosto 2013, salvo limitare, per i medesimi, agli interventi che prevedono la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: a) il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali: androni, blocchi scala, portici; b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri; c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Art. 3.1 – Mutamento della destinazione d'uso.

Il mutamento della destinazione d'uso è regolato dall'art.28 della LR 15/2013 e smi.

Art. 3.2 – Arredo urbano ed Opere minori.

1. Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori i seguenti interventi:

- a) Cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari.
- b) Vetrinette ed attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici.
- c) Lapidi e cippi commemorativi.
- d) Cabine di pubblici servizi.
- e) Manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti.
- f) Altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.
- g) Tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici.
- h) Manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne.

- i) Arredi esterni (tralicci, pergolati, chioschi, gazebo, voliere, ecc.)
- j) Muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne.
- k) Sistemazione di aree libere.
- l) Installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili.
- m) Depositi di materiali a cielo libero.
- n) Edilizia funeraria.
- o) Tutte le opere minori incluse nel Glossario pubblicato in G.U. ed in vigore dal 7 aprile 2018

2. Nel caso di interventi su immobili e/o aree tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, l'esecuzione delle opere resta subordinata alla preventiva approvazione da parte della Soprintendenza.

TITOLO - C

LE DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE

INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 4 - Le disposizioni Sovraordinate

Il Dgr. 922 del 28.06.2017, all'allegato III, descrive le disposizioni sovraordinate suddividendole in 4 categorie principali a loro volta suddivise in sottocategorie, di seguito si riporta uno schema sintetico della divisione, a cui si rimanda per l'approfondimento del quadro Normativo di riferimento.

Art. 4.1 – Schema sintetico dell'allegato III del Dgr. 922 del 28.06.2017

A Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del Certificato di conformità edilizia e di agibilità;

- A1 - Edilizia residenziale,
- A2 - Edilizia non residenziale
- A3 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
- A4 - Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali

B Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia;

- B1 - ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
- B2 - ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - B2.1) Fasce di rispetto stradale:
 - B2.2) Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)
 - B2.3) Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi
 - B2.4) Rispetto Cimiteriale
 - B2.5) Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)
 - B2.6) Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)
 - B2.7) Fascia di rispetto dei depuratori
 - B2.8) Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
 - B2.9) Fascia di rispetto dei metanodotti
 - B2.10) Fascia di rispetto del demanio marittimo
- B3 - alle servitù militari;

- B4 - agli accessi stradali;
- B5 - alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- B6 - ai siti contaminati;

C - Vincoli e tutele:

- C1 - Beni culturali (*immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico*)
- C2 - Beni paesaggistici
- C3 - Vincolo idrogeologico
- C4 - Vincolo idraulico
- C5 - Aree naturali protette
- C6 - Siti della Rete Natura 2000
- C7 - Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale

D) Normativa tecnica:

- D1 - Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)
- D2 - Sicurezza statica e normativa antisismica
- D3 - Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica
- D4 - Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico
- D5 - Sicurezza degli impianti e prevenzione delle cadute dall'alto
- D6 - Prevenzione degli incendi e degli infortuni
- D7 - Demolizione o rimozione dell'amianto
- D8 - Requisiti minimi di prestazione energetica e certificazione energetica degli edifici.
- D9 - Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici
 - D.9.1) Inquinamento acustico
 - D.9.2) Requisiti acustici passivi degli edifici.
- D10 - Produzione di materiali da scavo
- D11 - Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)
- D12 - Prevenzione inquinamento luminoso

E) Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti:

- E1 - Strutture commerciali
- E2 - Strutture ricettive
- E3 - Strutture per l'agriturismo
- E4 - Impianti di distribuzione del carburante
- E5 - Sale cinematografiche
- E6 - Scuole e servizi educativi
- E7 - Associazioni di promozione sociale e organizzazioni di volontariato
- E8 - Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande
- E9 - Impianti sportivi
- E10 - Strutture Termali
- E11 - Strutture Sanitarie
- E12 - Strutture veterinarie
- E13 - Sale da gioco e sale scommesse

Art. 4.2 – Usi del territorio

Art. 4.2.1 – Usi del territorio consentiti

1. Le funzioni insediabili nei diversi ambiti del territorio sono definiti al successivo punto 3.
2. L'elencazione che segue è da considerarsi esaustiva: eventuali destinazioni d'uso non espressamente contenute nell'elenco saranno individuati nelle diverse categorie, per analogia.
3. Le tipologie di funzioni insediabili nel territorio sono le seguenti:

U1 Funzione residenziale

U1.1) Residenza

U1.2) Residenza collettiva

U1.3) Alberghi

U2 Funzioni di servizio complementari alla residenza

U2.1) Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq

U2.2) Pubblici esercizi

U2.3) Studi professionali ed uffici in genere;

U2.4) Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo e di intrattenimento prive di impatto sul contesto urbano;

U2.5) Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli;

U2.6) Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri escluse carrozzerie;

U2.7) Attività produttive laboratoriali compatibili con la qualità urbana;

U2.8) Magazzini connessi agli usi della presente funzione

U3 Funzioni commerciali e terziarie a maggior carico urbanistico

U3.1) Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari) con superficie di vendita superiore a mq 150 fino a mq 800

U3.2) Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari) con superficie di vendita superiore a mq 800 fino a mq 1500

U3.3) Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari) con superficie di vendita superiore a mq 1500

U3.4) Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U3.5) Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto

U3.6) Locali per pubblico spettacolo (cinematografi, teatri, sale conferenze, auditorium, sale da ballo e similari)

U3.7) Magazzini connessi agli usi della presente funzione

U4 Funzioni produttive ed assimilabili

U4.1) Attività manifatturiere industriali o artigianali

U4.2) Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

U4.3) Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi;

U4.4) Attività per la logistica delle merci: autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti

U4.5) Magazzini e depositi coperti o a cielo aperto

U4.6) Direzionale connesso alla logistica

U4.7) Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti ;

U4.8) Impianti di produzione e commercializzazione di energia

U5 Servizi ed attrezzature d'interesse collettivo

U5.1) Attività di interesse collettivo di tipo civile;

U5.2) Attività di tipo religioso e relativi servizi

U5.3) Parcheggi pubblici in sede propria

- U5.4) Attrezzature per lo sport
- U5.4) Attrezzature per la ricreazione all'aperto
- U5.5) Attività sanitarie ed assistenziali
- U5.6) Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile
- U5.7) Scuole dell'infanzia, asili
- U5.8) Scuole dell'obbligo
- U5.9) Scuole superiori
- U5.10) Scuole professionali
- U5.11) Servizi scolastici e pre-scolastici
- U5.12) Attrezzature per il ricovero e la custodia di animali domestici, canili cliniche veterinarie
- U.5.13) Attrezzature cimiteriali
- U.5.14) Attrezzature e reti tecnologiche

U6 Funzioni agricole

- U6.1) Attività agricole abitative
- U6.2) Attività aziendali strumentali, volte alla conduzione agraria dei suoli ed alle funzioni da essa derivanti, alla lavorazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli, alla vendita dei prodotti aziendali
- U6.3) Allevamenti aziendali ed interaziendali
- U6.4) Allevamenti zootecnici intensivi
- U6.5) Attività di tipo aziendale o interaziendale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- U6.6) Coltivazioni in serre fisse;
- U6.7) Allevamenti d'animali d'affezione e attività di custodia di animali
- U6.8) Alloggi e strutture per l'agriturismo

U7 Funzioni turistico - ricettive

- U7.1) Alberghi
- U7.2) Villaggi turistici
- U7.3) Case e appartamenti per vacanza
- U7.4) Strutture agrituristiche e strutture per il turismo rurale

U8 Funzioni urbane ed infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio

- U8.1) Impianti a servizio della mobilità
- U8-2) Impianti con funzioni ecologiche - ambientali
- U8-3) Reti e impianti tecnologiche
- U8.4) Impianti di telecomunicazioni
- U8.5) Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione
- U8.6) Attrezzature cimiteriali
- U8.7) Distributori carburanti

Art. 4.2.2 – Usi esistenti

1. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'art. 10bis della LR n. 15/2013 ed è disciplinato all'art. 28 della medesima normativa regionale.
2. Il cambio d'uso è inteso come modifica della tipologia di attività anche se all'interno dello stesso raggruppamento. Il cambio d'uso, anche senza opere è soggetto a SCIA.
3. I cambi d'uso sono subordinati alla conformità alle Norme del PSC, ove siano prescritti per i diversi ambiti, limitazioni più restrittive.

Art. 4.3 - Le disposizioni Sovraordinate in merito a Distanze ed altezze

Art. 4.3.1 - Distanze ed altezze

1. Nei tessuti storici, come individuati e delimitati negli specifici elaborati cartografici del RUE,, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.
2. In tutti gli altri tessuti del territorio urbanizzato è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari all'altezza del fronte (Hf) più alto, con un minimo assoluto di mt. 10,00; questa norma si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti, anche quando una sola parete sia finestrata; non si applica nel caso di pareti entrambe non finestrate e, in tal caso, la distanza tra i due fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 6,00.
3. La distanza degli edifici dai confini di proprietà e dalle zone destinate a pubblici servizi (ad eccezione delle fasce di rispetto stradale dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona) dovrà non essere inferiore alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di mt. 5,00.
4. L'Amministrazione Comunale potrà derogare alle misure minime di distanze dalle strade solo nel caso di edificazione su lotti inseriti in contesti urbani edificati in grado di individuare allineamenti preesistenti di misure inferiori.
5. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a mt. 0,00 nel caso preesista edificio con parete di confine. In tal caso la nuova costruzione sarà edificata in aderenza al fabbricato preesistente.
6. Nel caso di due o più lotti contigui la costruzione in aderenza o a distanza dai confini minore di quelle prescritte è ammessa a condizione che sia prodotto un accordo fra i proprietari; tale accordo, redatto con le prescritte formalità, deve essere trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
7. Nei tessuti urbanizzati, qualora esistano edifici costruiti anteriormente all'entrata in vigore delle disposizioni contenute nel D.I. 2.4.1968, n. 1444, articolo 9, la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal terzo comma del presente articolo, le nuove costruzioni sui lotti limitrofi potranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m 5,00, anche con pareti finestrate.
8. Gli edifici esistenti nelle zone omogenee di completamento residenziale costruiti anteriormente all'entrata in vigore delle disposizioni contenute nel D.I. 2.4.1968, n. 1444, articolo 9, possono essere ampliati e/o sopraelevati, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del R.U.E., purché la distanza minima tra le pareti di edifici, anche finestrate, non sia inferiore a m 6,00 e purché la distanza dal confine di proprietà non sia inferiore a m 3,00 e purché la distanza dai cigli stradali non sia inferiore agli allineamenti preesistenti.
9. Le distanze dai confini e dai fabbricati si misurano fra gli elementi verticali a partire dal corpo di fabbricato verticale più avanzato (pilastri, ecc.), per gli elementi orizzontali a partire da quelli con oggetto superiore a mt. 1,50 dal muro dell'edificio. Le autorimesse che non sporgono oltre cm. 200 dal piano di campagna e che non sono prospicienti zone pubbliche non verranno considerate ai fini delle distanze dai confini e dai fabbricati.
10. Esternamente al perimetro dei centri abitati i fabbricati dovranno rispettare le distanze dai fili stradali secondo le indicazioni del D.Lgs n° 285/92 (Codice della Strada), del D.P.R. n° 495 del 16/12/92 modificato con D.P.R. n° 147 del 26.04.93 e, in particolare, le seguenti distanze minime dalle strade:

- Strade tipo B ml. 40
- Strade tipo C ml. 30
- Strade tipo F comunali ml. 20
- Strade tipo F vicinali ml. 10

11. All'interno della perimetrazione dei centri abitati, in tutti i tessuti consolidati, con esclusione dei tessuti storici del Capoluogo (art. 23) e dei tessuti storici dei centri frazionali (art. 24), sono prescritte le seguenti distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale:

- m 5,00, per strade di larghezza della sede stradale inferiore a m 7,00;
- m 7,50, per strade di larghezza della sede stradale compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00, per strade di larghezza della sede stradale superiore a m 15,00.

12. Sono ammesse deroghe a quanto precedentemente disposto :

- agli edifici che sorgono su lotti interclusi prospicienti su fronti stradali già completamente edificati, questi edifici potranno mantenere gli allineamenti preesistenti su parere della C.Q.A.P.;
- agli edifici prospicienti strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti i quali potranno distare dal ciglio stradale soltanto m 5,00;
- nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piano particolareggiato o di strumenti con previsioni planovolumetriche; in tali casi la disciplina delle distanze dei fabbricati dai confini interni al comparto di intervento e delle distanze tra fabbricati, dovrà, essere oggetto di specifico elaborato normativo facente parte del piano particolareggiato o del progetto planovolumetrico;

13. Eventuali ulteriori deroghe alle distanze possono essere concesse esclusivamente dall'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Consultiva Edilizia, qualora siano riscontrate particolari ed indifferibili condizioni che impediscano la realizzazione delle opere oggetto del presente punto.

Art. 4.3.2 - Riduzione delle distanze.

La disciplina sulle distanze di cui al precedente art. 2.2.1 non si applica, purchè non in contrasto con il Codice Civile, a:

- a) Ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.).
- b) Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.).
- c) Alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.); allestimenti e strutture con funzione segnaletica ed informativa per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici esercizi.
- d) Agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche.

- e) Alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte, ecc.
- f) Agli interventi su edifici esistenti per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne, qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore a cm. 13.
- g) Agli interventi su edifici esistenti per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di Legge.
- h) Recinzioni e pensiline d'ingresso.

Art. 4.3.3 - Allineamenti;

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici, la ricostruzione degli stessi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.
2. Il Comune potrà consentire o imporre, motivatamente, allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento o dalle Norme di Attuazione qualora motivato da ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche in genere.

Art. 4.4 – Elementi con valenza di disposizioni Sovraordinate

Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme ogni Protocollo d'intesa ex art. 18 LR 20/2000 non ancora pienamente attuato, le cui disposizioni prevalgono, qualora in contrasto, ai disposti attuativi delle presenti Norme.

TITOLO – C.1 **NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

Art. 5 – Centri Storici, zone urbane storiche, strutture insediative storiche non urbane e Zone ed elementi di interesse storico-architettonico

Art. 5.1 – Ambito di intervento

1. La disciplina di cui al presente Capo riguarda gli interventi nei Centri Storici, zone urbane storiche, strutture insediative storiche non urbane e Zone ed elementi di interesse storico-architettonico, per i quali la presente disciplina prevale su quella dello specifico ambito nel quale sono inseriti.
2. Costituiscono il centro storico i tessuti urbani che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e i nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica;

Art. 5.2 – Categorie d' intervento

Le categorie d'intervento previste sono individuate nelle tavole grafiche del presente RUE , sono le seguenti:

RESTAURO SCIENTIFICO.

Il restauro scientifico, da attuarsi con le modalità di cui al precedente Art. 3, è prescritto per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 ed agli edifici morfologicamente classificati di valore monumentale. Sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 sono ammessi anche interventi

non specificati nel precedente Art. 3 a condizione che non comportino aumenti della volumetria V.v.p.p. esistente e che abbiano preventivamente ottenuto l'autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici competente.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il restauro e risanamento conservativo si attua con le modalità del precedente Art. 3.

RIPRISTINO TIPOLOGICO.

Il ripristino tipologico si attua con le modalità di cui al precedente Art. 3.

RECUPERO E RISANAMENTO AREE LIBERE.

Il recupero e risanamento delle aree libere si attua con le modalità del precedente Art. 3.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

La ristrutturazione edilizia si attua con le modalità di cui al precedente Art. 3.

Art. 5.3 – Modalità d'intervento nei centri storici, zone urbane storiche, strutture insediative storiche non urbane e Zone ed elementi di interesse storico-architettonico

1. Premesso che gli interventi nei centri storici zone urbane storiche, strutture insediative storiche non urbane e Zone ed elementi di interesse storico-architettonico dovranno essere rivolti alle seguenti finalità:

- a) Recupero alle destinazioni d'uso di cui al successivo Art. 5.4 degli edifici e degli spazi liberi esistenti, secondo le indicazioni delle tavole grafiche.
- b) Valorizzazione dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche ambientali e storiche interne ed esterne degli edifici.

2. In particolare si prescrivono le seguenti modalità d'intervento:

VOLUME LORDO.

In tutti gli interventi di cui al successivo Art. 6.1 il volume lordo (VI) dei fabbricati non potrà subire alcun incremento.

NUOVE APERTURE DI PASSI CARRAI E/O LUCI DI NEGOZI.

Le nuove aperture su spazi pubblici di passi carrai e/o luci di negozi non sono ammesse negli interventi di Restauro Scientifico e Restauro e Risanamento Conservativo se non esistono evidenti tracce di preesistenti aperture da ritenersi congrue con l'unitarietà dei prospetti.

Negli interventi di Ripristino Tipologico e Ristrutturazione Edilizia le aperture di cui al punto precedente sono ammesse purché compatibili con le destinazioni d'uso ammesse e comunque congrue all'unitarietà dei prospetti.

Eventuali nuove aperture su spazi interni sono ammesse negli interventi di Restauro e risanamento Conservativo e Ripristino Tipologico a condizione che non vengano ad alterare l'equilibrio architettonico del fabbricato.

AUTORIMESSE.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse a servizio esclusivo dei fabbricati principali, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, anche non sul sedime originario, di rustici di servizio purché non classificati ad interventi di restauro e risanamento conservativo, e nel rispetto

del volume geometrico preesistente: in tale caso le distanze dai fabbricati dovranno rispettare le norme previste dal Codice Civile.

La trasformazione dei rustici o la realizzazione di nuovi corpi edilizi ai sensi del precedente capoverso saranno soggetti al parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in particolare per quanto riguarda le relazioni tipo-morfologiche con il tessuto edilizio preesistente e il rispetto dei caratteri architettonici e ambientali degli edifici principali.

Qualora in edifici soggetti dalla disciplina particolareggiata alle categorie del Risanamento Conservativo e della Ristrutturazione Edilizia, vengano realizzati nuovi spazi destinati ad autorimessa, la previsione sulle fronti di nuove aperture di accesso o il mantenimento di quelle esistenti se non originarie, possono essere ammesse in deroga alle presenti norme, ai sensi dell'art. 9, primo comma, della Legge 24/3/1984 n. 122, purché correttamente inserite nell'ordine di partitura delle fronti medesime e nel rispetto delle proporzioni e degli elementi stilistici originari.

CORPI INTERNI E RUSTICI.

Nei fabbricati per i quali sono prescritti gli interventi di Restauro Scientifico e Restauro e Risanamento Conservativo, per eventuali corpi interni privi di valore storico o servizi rustici, sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Ripristino Edilizio purché sorretti da adeguata documentazione ed a condizione che non si tratti di corpi classificati "superfetazioni".

L'accorpamento sui corpi di fabbrica principali delle volumetrie derivanti da demolizioni di corpi di fabbrica privi di valore storico di difficile recupero, è ammesso previo parere conforme dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e purché non modifichi profondamente l'impianto tipologico originario.

FRONTI ESTERNE ED INTERNE.

Il restauro, la ristrutturazione ed il ripristino delle fronti esterne dovranno essere volti al recupero dei materiali, delle tinte, dei particolari costruttivi dell'ambiente circostante.

In particolare si prescrive:

- a) Negli edifici con strutture originarie o parte di esse in pietrame o laterizio a vista, tale struttura dovrà essere preferibilmente ripristinata e mantenuta a vista.
- b) Non è ammesso l'impiego di rivestimenti in pietra o cotto o altri materiali di rivestimento esterno con le sole eccezioni di eventuali zoccolature di altezza non superiore a cm.50 e di cornici di luci di vetrine.
- c) Le tinteggiature delle fronti intonacate dovranno rispettare i valori ambientali. L'Amm.ne Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, potrà definire una serie di tinte ritenute idonee per le zone A)
- d) Non è ammessa la nuova costruzione di balconi su spazi pubblici o su fronti ad essi direttamente prospicienti.
- e) Gli elementi architettonici e stilistici quali cornici, cornicioni di gronda, zoccolature, lesene, rivestimenti di pregio, ecc. dovranno essere valorizzati o ripristinati nelle forme e materiali originari; nel caso di ampliamenti, ripristini e nuovi interventi tali elementi dovranno essere riproposti, con particolare riguardo a quelli di coronamento, anche in forme che reinterpretino quelle tradizionali.

COPERTURE.

Fatte salve le casistiche contemplate nella legislazione sovraordinata, gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :

- a) Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato con tegole curve in laterizio di tipo tradizionale (coppo in cotto); non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né pannelli coibentati con finitura "finto coppo", né tegole marsigliesi o

simili. E' ammesso il mantenimento di manti di copertura in materiali diversi, se preesistenti. I tetti saranno, di norma, realizzati a falde con il mantenimento della forma preesistente se originaria o comunque con le pendenze tipiche delle coperture tradizionali.

b) Non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura. Coperture piane o altri tipi di copertura potranno essere consentiti solo in casi particolari (autorimesse, scale o ascensori esterni, volumi accessori e simili) e saranno realizzati con materiali che ben si accordino con quelli tradizionali.

c) Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura, per esigenze di coibentazione e di adeguamento anti-sismico. In tal caso, cornicioni e canali di gronda dovranno essere progettati per adeguarli all'ispessimento della copertura. Limitatamente ai fabbricati soggetti a ristrutturazione edilizia dotati di area cortilizia sono ammesse modifiche della quota di gronda esclusivamente per i fronti che affacciano sui cortili interni.

d) Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e le geometrie della pendenza delle falde.

e) Non è ammessa la sostituzione delle parti di copertura sporgenti a vista, con altri materiali diversi da quelli originari.

f) E' consentita la posa dei lucernari a filo falda atti a garantire l'aerazione e l'illuminazione.

g) Camini, torrioni e simili saranno eseguiti nel rispetto delle forme e materiali tradizionali quali mattoni faccia vista o muratura intonacata, oppure in lamiera di rame nelle forme e tipi da specificare nel progetto.

h) Esclusivamente nel caso di locali di sottotetto già adibiti a permanenza di persone o in caso di recupero all'uso residenziale o ad attività connesse, di solai soffitte, è consentita la realizzazione di terrazze ottenute attraverso il taglio di una porzione del tetto: in tale caso l'inizio del taglio dovrà distare almeno ml. 1.20 dalla estremità della gronda e la superficie della terrazza non potrà superare la decima parte della superficie della copertura. Tale soluzione è consentita esclusivamente per i fabbricati sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia

SPAZI LIBERI

Gli spazi liberi di pertinenza di ciascuna unità edilizia sono inedificabili, fatto salvo ove diversamente disposto dal punto 3) del presente articolo. Compatibilmente con la categoria di intervento è ammesso il riordino delle aree libere con la realizzazione di spazi a verde. Non è ammessa la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari di alcun genere, ad esclusione di arredi da giardino.

SOTTOTETTI

Negli edifici ricompresi negli ambiti storici, potrà essere consentita la utilizzazione del sottotetto a fini abitativi purché tale adattamento rispetti le seguenti caratteristiche:

- mantenimento della posizione della copertura originale;
- altezza minima (calcolata come media ponderale): quella stabilita dai Requisiti igienico sanitari;
- negli edifici soggetti a restauro scientifico e risanamento conservativo la realizzazione di aperture è ammessa soltanto del tipo a lucernario a filo di falda nel numero strettamente sufficiente a garantire i minimi di aerazione e illuminazione.

VIABILITA' STORICA:

Tutte le strade pubbliche e private comprese all'interno dei perimetri dei Centri storici costituiscono la viabilità storica che risulta articolata in due categorie:

- tracciati storici costituiti dalle aree stradali;
- profili di slarghi e piazze costituiti dal perimetro degli spazi prospicienti le aree pubbliche e delimitanti dalle fronti dei fabbricati circostanti.

Per entrambe le categorie viene prescritta la conservazione, pertanto la viabilità storica non dovrà essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa, salvo che per motivi di sicurezza o di pubblica utilità.

Gli interventi dovranno essere rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei contenuti storico-ambientali.

Art. 5.4 – Destinazioni d'uso ammesse

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

2. Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici sono localizzate con apposita sigla nelle tavole del RUE.

3. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti storici sono in generale definite nelle tavole grafica del RUE e corrispondono in genere a quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito:

U1 Funzione residenziale

U2 Funzioni di servizio complementari alla residenza

U5 Servizi ed attrezzature d'interesse collettivo

U7 Funzioni turistico - ricettive

4. I locali destinati a commercio al dettaglio devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

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

Art. 5.5 – Viabilità storica

La Viabilità storica, individuata sulla scorta del primo catasto dello Stato nazionale, evidenzia i tratti di viabilità storica urbana, comprensiva degli slarghi e delle piazze, che non hanno subito modifiche sostanziali nell'ultimo secolo, pur risultando modificate sia nella sezione che nel fondo.

I tratti di viabilità storica sono individuati nelle Tavole 1.1/2/3/4 e 2.1/2/3/4/5 del presente RUE e per essi trovano applicazione le prescrizioni contenute nell'Art. 27 del PTCP.

Inoltre per tale viabilità si prescrivono:

- La tutela del tracciato.
- Il rispetto della tipologia di pavimentazione esistente.
- L'impiego di materiali tradizionali per quanto riguarda l'arredo e le pertinenze: caditoie e chiusini in ghisa, parapetti in pietra o mattoni a vista, conservazione e tutela delle piantumazioni esistenti entro le relative zone di rispetto.

Art. 5.6 – Viabilità panoramica

Comprende la viabilità con caratteristiche panoramiche; lungo tali strade il presente RUE, negli ambiti esterni ai territori urbanizzati prescrive per tutti i tratti ricadenti nel territorio Comunale:

- Non sono ammessi interventi che limitino le visuali d'interesse paesaggistico. In particolare non è ammessa l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica sul lato a favore di veduta,
- Le aree di sosta esistenti attrezzate o attrezzabili come punti panoramici significativi non possono essere soppresse o chiuse salvo che per motivi di sicurezza,
- Non sono ammesse installazioni pubblicitarie ad eccezione delle targhe e dei cartelli e di tutte le segnaletiche direzionali e informative d'interesse storico-turistico e paesaggistico-ambientale.

Art. 5.7 – Esempari arborei monumentali

1. Le tavole di PSC e RUE individuano glie esemplari arborei di notevole pregio scientifico e monumentale tutelati con Decreto del Presidente della Regione Emilia Romagna

2. Tutti gli esemplari arborei di cui al comma precedente sono assoggettati a specifica tutela e pertanto non potranno essere danneggiati e/o abbattuti, ma dovranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi volti al mantenimento del buon stato vegetativo.

3. Qualora, per ragioni fitosanitarie o per la sicurezza di persone e cose, si rendano necessari interventi non strettamente tesi alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi saranno sottoposti ad apposita autorizzazione del Comune.

4. Gli interventi riguardanti esemplari arborei singoli tutelati con Decreto ai sensi della LR 2/77 dovranno comunque rispettare le prescrizioni ivi contenute.

Art. 5.8 – Strutture d'interesse storico-testimoniale

Il presente RUE individua tali strutture classificandole nelle seguenti categorie.

- M) Mulini
- AC) Architetture rurali,
- AV) Architetture votive,
- AR) Architetture religiose
- SF) Stazioni ferroviarie soppresse,
- O) Opifici tradizionali
- P) Ponti
- C) Cimiteri

Le strutture testimoniali individuate nelle tavole di PSC e RUE. sono soggette alle seguenti prescrizioni di tutela:

a) Elementi di cui al punto M) Mulini di rilevanza testimoniale

Sugli elementi di cui al punto M si applicano le prescrizioni di cui al successivo punto b) del presente articolo con le seguenti integrazioni: o Gli eventuali macchinari esistenti dovranno essere salvaguardati e valorizzati, o Sono ammesse anche destinazioni d'uso di tipo produttivo.

b) Elementi di cui al punto AC) e SF) Architetture rurali e stazioni ferroviarie soppresse

In tali elementi sono ammessi i seguenti interventi sui fabbricati esistenti:

- ordinaria e straordinaria manutenzione

- restauro e risanamento conservativo o ripristino tipologico • ristrutturazione edilizia, limitatamente alle parti o ai corpi di fabbrica compromessi dal punto di vista statico o della conservazione dei valori ambientali
- ampliamento *una tantum* in misura non superiore al 10% del volume (VI) esistente .
- l'eventuale ampliamento dovrà risultare accorpato con i fabbricati esistenti, di cui dovrà costituire continuità sia dal punto di vista tipologico che formale.

Nei fabbricati classificati entro tali categorie di beni testimoniali sono ammesse attività agricole e le attività residenziali e di servizio ad esse connessi. E' comunque ammessa anche la permanenza delle attività attualmente in essere.

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate dalla documentazione prescritta per le zone storiche ed ambientali di cui al precedente Art. 5.3. I progetti dovranno orientarsi alla conservazione ed alla valorizzazione dell'ambiente mediante il rispetto delle caratteristiche tipologiche degli insediamenti preesistenti, sia nell'organizzazione planimetrica che con lo sviluppo altimetrico, e nella scelta dei materiali di finitura.

Per gli edifici con originaria funzione diversa da quella residenziale il recupero ai fini abitativo è ammesso a condizione che l'intervento preveda la conservazione delle originarie caratteristiche tipologiche degli edifici stessi.

Il recupero con modifica alla destinazione d'uso del patrimonio edilizio rurale comporta per le unità poderali agricole a cui lo stesso era asservito i seguenti limiti a nuove edificazioni rurali, anche a seguito di frazionamento:

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura
- b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti rurali è comunque precluso per 10 anni, trascorsi i quali tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

c) Elementi di cui al punto AV) – AR) – C) Architetture votive e religiose e cimiteri

In tali elementi sono ammessi i seguenti interventi sui fabbricati esistenti:

- ordinaria e straordinaria manutenzione restauro e risanamento conservativo

d) Elementi di cui al punto O) Opifici tradizionali

Gli elementi **O)** potranno essere interessati dai seguenti interventi:

- Ordinaria e straordinaria manutenzione
- Restauro e risanamento conservativo o ripristino tipologico,
- Ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi caratterizzanti dei manufatti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono principalmente quelle produttive di cui al successivo art. 3.3.1, ma sono da ritenersi ammissibili anche destinazioni a pubblici servizi (attività culturali o ricreative) o agricole.

e) Elementi di cui al punto P) Ponti

In tali elementi sono ammessi i seguenti interventi sui fabbricati esistenti:

ordinaria e straordinaria manutenzione restauro e risanamento conservativo o ripristino tipologico

Art. 5.9 – Zone di interesse archeologico.

1. Il PSC individua le aree, costituite da circonferenze aventi come centro i luoghi di rinvenimenti archeologici e raggio ml.50, nelle quali sussiste una rilevante possibilità di ulteriori rinvenimenti.
2. Su tali aree vanno applicate le disposizioni della normativa vigente. In particolare, tali aree, pur non essendo sottoposte a vincolo o dichiarazione di importante interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, costituiscono puntuali siti oggetto di rinvenimenti ed è da ritenersi opportuno, subordinare ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza Archeologica l'attuazione di progetti d'intervento in caso che dette aree siano interessate da trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno o scavi di qualsiasi natura oltre a quanto già disposto dalla vigente normativa in merito alla realizzazione di opere pubbliche e fatto salvo che qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno alle aree individuate è disciplinato dal D.Lgs. 42/2002.
3. In tali zone vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art 22 del PTC

Art. 5.10 – Vincoli del DLgs 42/04

Il RUE, in conformità con le indicazioni del PSC individua i seguenti beni soggetti a vincolo ex D.Lgs 42/04:

1. Beni monumentali (DLgs 42/2004, art. 10): manufatti di interesse storico-architettonico vincolati con appositi Decreti Ministeriali, le cui trasformazioni risultano condizionate da specifiche autorizzazioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici. I manufatti sottoposti a tale vincolo non possono essere demoliti, rimossi, modificati o restaurati senza l'autorizzazione dell'Ente competente

Su tali edifici vanno attivate le politiche di conservazione e valorizzazione definite dalla normativa vigente. Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli Artt. 20, 21 e 22 del Dlgs 42/2004..

2. Beni pubblici vincolati *ope legis* (DLgs 42/2004, art. 10): edifici e strutture di proprietà pubblica con un'età maggiore di settant'anni che costituiscono elementi di pregio storico o testimoniale. Eventuali progetti che li riguardino devono essere concordati con la Soprintendenza ai Beni Architettonici.

Su tali edifici vanno attivate le politiche di conservazione e valorizzazione definite dalla normativa vigente. Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli Artt. 20, 21 e 22 del Dlgs 42/2004.

Il RUE disciplinerà nel dettaglio le modalità d'intervento.

3. Beni sottoposti a tutela del D.Lgs 42/04 Parte Terza:

- **Fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde** (DLgs 42/2004 art.142, comma 1 lettera c): individuano, per una fascia di 150 metri dalle sponde dell'alveo attivo. Su tali aree vanno attivate le politiche dalla normativa vigente. Tutti gli interventi sono subordinati ad "Autorizzazione", ai sensi dell'art.146 del Dlgs 42/20, come specificato all'Atr. 24 del presente RUE.

- **Territori coperti da foreste e boschi** (DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera g):

Tali zone comprendono le zone boscate o destinate al rimboschimento e sono tutelate ai sensi D.Lgs. 42/2004.

Nel sistema delle aree forestali e boschive trovano anche applicazione le prescrizioni del Regolamento Forestale (Regolamento Regionale n°3 del 01/08/2018) in vigore dal 15/08/2018.

Le Aree coperte da vegetazione boschiva sono soggetta alle disposizioni di cui agli Artt. 8 e 9 del PTCP.

Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del RUE, compatibilmente a quanto previsto per gli ambiti di appartenenza dal PSC, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione senza ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia.

L'ampliamento dei fabbricati ricadenti all'interno di aree boschive è comunque da considerarsi ammissibile solo alla condizione che tali interventi non comportino la riduzione o modifica delle masse boschive esistenti.

Tutti gli interventi sono subordinati ad "Autorizzazione Paesaggistica", ai sensi dell'art.146 del Dlgs 42/2004, come specificato all'Atr. 24 del presente RUE.

- **Aree non soggette a vincolo** Sono escluse dalla tutela prevista dall'art. 142, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 tutte le aree definiti alle lettere a), b) e c) del comma 2 del medesimo art. 142.

Art. 6 – Zone Del Territorio Urbano Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale

Art. 6.1 – Destinazioni d'uso ammesse

1. Gli ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale sono parti del territorio urbanizzato che presentano adeguati livelli di funzionalità urbana e si articolano come segue:
 - Insediamenti storici urbani del Capoluogo e delle frazioni per i quali si applicano i limiti e le modalità di insediamento specificatamente previsti dai successivi articoli.
 - Ambiti urbani consolidati che comprendono le aree urbane di più recente insediamento.
 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali in corso di attuazione che comprendono le aree interessate da P.U.E. convenzionati o in corso di definizione, per le quali si applicano le disposizioni dei piani attuativi già approvati o in corso di approvazione.
2. Gli usi ammessi in tali zone sono i seguenti:
 - U1 Funzione residenziale
 - U2 Funzioni di servizio complementari alla residenza
 - U3 Funzioni commerciali e terziarie a maggior carico urbanistico, limitatamente alle sottocategorie:
 - U3.1) Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari) con superficie di vendita superiore a mq 150 fino a mq 800
 - U3.6) Locali per pubblico spettacolo (cinematografi, teatri, sale conferenze, auditorium, sale da ballo e similari)
 - U3.7) Magazzini connessi agli usi della presente funzione
 - U5 Servizi ed attrezzature d'interesse collettivo
 - U7 Funzioni turistico ricettive, limitatamente alle sottocategorie:
 - U7.1) Alberghi
 - U7.3) Case e appartamenti per vacanza

3. Gli interventi nelle zone del territorio urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale si attuano mediante intervento edilizio diretto (salvo diversa prescrizione) e si applicano le prescrizioni relative all'individuazione delle dotazioni territoriali di cui all'Art. 10.5
4. È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di SL, di gazebi, pergolati, piscine.
Pergolati e gazebi appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici, devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a ml 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, i pergolati e i gazebi summenzionati possono essere realizzati sul confine di proprietà.

Art. 6.2 – Articolazione delle zone del territorio urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

Le zone del territorio urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale si articolano nelle seguenti zone:

- Zone residenziali sature - B1
- Zone residenziali sature - B2
- Zone residenziali di saturazione - B3
- Zone residenziali di saturazione - B4
- Zone residenziali di completamento in PUE convenzionati - B5
- Insediamenti agricoli esistenti all'interno del territorio urbanizzato - B6
- Nuclei abitati con funzioni agricolo-residenziali - B7

Art. 6.3 - Zone residenziali sature - B1 – B2

1. Tali zone comprendono le aree a prevalente destinazione residenziali già edificate nelle quali è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti o il riutilizzo delle volumetrie esistenti a scopi prevalentemente residenziali secondo le destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art. 6.1.
2. In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto.
3. Le zone residenziali sature si articolano in due sottozone denominate rispettivamente con le lettere B1 e B2

Zone residenziali sature B1

In tali zone sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia senza incremento della Superficie Utile (Su) esistente e nel rispetto delle distanze dai confini di cui al precedente Art. 4.3;
- demolizione e ricostruzione con Volume vuoto per pieno massimo (V.v.p.p.) non superiore a quello preesistente; in questo caso dovranno comunque essere rispettate le distanze minime di cui all'Art. 4.3 delle presenti Norme e le altezze massime preesistenti, salvo quanto previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Zone residenziali sature B2

In tali zone sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 20% del Volume vuoto per pieno esistente, nonché di un ulteriore 20% del V.v.p.p. esistente, vincolato e proporzionale al soddisfacimento dei parametri prestazionali indicati al successivo Art 33.7.1. e nel rispetto delle distanze dai confini di cui all'Art. 4.3
- demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 20% del Volume vuoto per pieno esistente, nonché di un ulteriore 20% del V.v.p.p. esistente, vincolato e proporzionale al soddisfacimento dei parametri prestazionali indicati al successivo Art 33.7.2. fermo restando l'altezza massima preesistente e nel rispetto delle distanze dai confini di cui all'Art. 4.3

Per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone residenziali sature B1 e B2 viene inoltre prescritto:

- 1...a.** La realizzazione e la cessione gratuita di aree a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria nella misura di mq. 7 ogni mq. 40 di SU o la monetizzazione delle stesse qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle.
- 1...b.** La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni dell'art. 10.7 delle presenti Norme, nonché di quanto stabilito dalla Legge n° 122/89.

Art. 6.4 - Zone residenziali di saturazione - B3 – B4

1. Tali zone comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale di recente insediamento nelle quali possono essere ammessi ampliamenti o sopralzi dei fabbricati esistenti o la nuova edificazione sui lotti ancora liberi.
2. In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto secondo le categorie d'intervento indicate per ogni sottozona ai punti successivi e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 6.1.
3. Le zone residenziali di saturazione si articolano in due sottozone denominate rispettivamente con le lettere B3 e B4.

Zone residenziali di saturazione B3

In tali zone sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento fino alla saturazione degli indici massimi di cui al punto successivo,
- nuova edificazione o demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
 $U_f = 0,50$ mq./mq. per gli abitati del Capoluogo e Riva
 $U_f = 0,4$ mq./mq per le altre frazioni
 $H_f =$ altezza massima di ciascun fronte = ml. 10,50 con un massimo di tre piani abitabili fuori terra
 $I_p = 35\%$

In tutti i casi di ampliamento di edifici esistenti, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione è possibile ottenere premi di edificabilità secondo quanto indicato ai successivi Articoli 33.7.1 e 33.7.2.

Fatti salvi i parametri urbanistico ed edilizi riportati al punto precedente, nelle zone B3 identificate con la simbologia PL il piano si attua per intervento urbanistico diretto (Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis del DPR 280/2001), previa presentazione di un progetto planivolumetrico generale preventivo comprendente tutta l'area perimetrata e completo della localizzazione delle aree residenziali, delle opere di urbanizzazione, nonché dei volumi da edificare. Parte integrante di tale Progetto Generale, la cui approvazione è subordinata alla preventiva presa

d'atto del Consiglio Comunale, sarà una convenzione, da stipularsi per regolamentare la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione.

Zone residenziali di saturazione B4

In tali zone sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento fino alla saturazione degli indici massimi di cui al punto successivo,
- nuova edificazione o demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
Uf = 0,70 mq./mq.
H f = altezza massima di ciascun fronte = ml. 12 con un massimo di tre piani fuori terra
Ip = 35%

In tutti i casi di ampliamento di edifici esistenti, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione è possibile ottenere premi di edificabilità secondo quanto indicato ai successivi Articoli 33.7.1 e 33.7.2.

Per tutti gli interventi di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione nelle zone residenziali di saturazione B3 e B4 viene inoltre prescritto:

1...a. La realizzazione e la cessione gratuita di aree a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria nella misura di mq. 7 ogni mq. 40 di SU o la monetizzazione delle stesse.

1...b. La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni dell'art. 10.7 delle presenti Norme, nonché di quanto stabilito dalla Legge n° 122/89 .

Art. 6.5 - Zone residenziali di completamento in P.U.E. convenzionati – B5

1. Tali zone comprendono le aree oggetto di "*piani particolareggiati*" approvati e convenzionati.

2. In tali zone gli interventi dovranno rispettare gli indici planovolumetrici e le prescrizioni contenute nel "piano particolareggiato" vigente e nell'allegata convenzione. Eventuali varianti ai Piani Particolareggiati convenzionati saranno possibili nei termini di Legge.

Art. 6.6 - Insediamenti agricoli esistenti all'interno del territorio urbanizzato – B6

Tali zone comprendono le aree interessate da insediamenti agricoli che risultano compresi all'interno del territorio urbanizzato.

Sui fabbricati esistenti e nel caso di permanenza delle sopracitate destinazioni agricole, sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- ricostruzione edilizia senza aumento del V.v.p.p. esistente con esclusione delle stalle, delle porcilaie e degli edifici per allevamenti integrativi dell'attività aziendale.

In tali zone sono inoltre ammesse le seguenti categorie d'intervento con le destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 6.1.

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con incremento "una tantum" in misura del 20% del V.v.p.p. esistente;
- demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

Il Volume vuoto per pieno non dovrà essere superiore a quello preesistente

Distanze dai confini ai sensi dell'Art. 4.3

H f = altezza massima di ciascun fronte = ml. 10,50 con un massimo di tre piani fuori terra

La realizzazione e la cessione gratuita di aree a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria nella misura di mq. 7 ogni 40 mq. di SU o la monetizzazione delle stesse qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle e, in ogni caso, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni dell'art. 10.7 delle presenti Norme, nonché di quanto stabilito dalla Legge n° 122/89.

Art. 6.7 - Nuclei abitati con funzioni agricolo-residenziali

1. Tali zone comprendono parte del territorio urbanizzato delle frazioni e dei nuclei isolati per i quali non sono applicabili i criteri delle zone storiche e nei quali si sovrappongono funzioni agricole e residenziali.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e servizi accessori della residenza di cui alle funzioni U1 e U2 di cui al precedente Art. 6.1 e quelle agricole, con esclusione delle stalle, porcilaie ed edifici per allevamenti integrativi dell'attività aziendale.
3. Gli interventi, in tali zone, sono indirizzati alla conservazione ed al recupero dei fabbricati esistenti.

4. In tali zone il RUE. si attua con interventi edilizi diretti secondo le seguenti categorie:

- Manutenzione straordinaria;
- Ampliamento fino ad un massimo del 20% del Volume vuoto per pieno esistente, nonché di un ulteriore 20% del V.v.p.p. esistente, vincolato e proporzionale al soddisfacimento dei parametri prestazionali indicati al successivo Art 33.7.2.;
- Demolizione e ricostruzione della Su esistente con possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 20% vincolato e proporzionale al soddisfacimento dei parametri prestazionali indicati al successivo Art 33.7.2. fermo restando l'altezza massima preesistente;

1. Eventuali lotti non edificati potranno essere interessati da nuove costruzioni secondo le destinazioni d'uso prescritte ai punti precedenti del presente articolo e nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

$U_f = 0,4 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = \text{ml.}7,50$ con un massimo di due piani fuori terra

Anche per le nuove costruzioni è possibile usufruire di un incremento edificatorio del 20% oltre l'indice massimo di densità Fondiaria (U_f) previsto dalla Zona Vincolato e proporzionale al soddisfacimento dei seguenti parametri prestazionali indicati al successivo Art 33.7.2.

2. Negli interventi di ristrutturazione, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta la realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni dell'art. 10.7 delle presenti Norme, nonché di quanto stabilito dalla Legge n° 122/89 .

Art. 6.8 – Verde Privato

1. Le zone a verde privato comprendono le aree destinate al mantenimento ad alla formazione di orti, giardini e parchi privati (verde privato); sono quindi aree inedificabili, prive di indice

edificatorio, per le quali è prescritto il mantenimento delle piantumazioni esistenti, oltre alla sistemazione di nuovo impianto di orti e giardini.

2. In tali zone è ammessa la formazione di vialetti, recinzioni o di attrezzature private a carattere sportivo scoperte, la posa di arredi da giardino e pergolati oltre che la realizzazione di piscine, a condizione che la superficie permeabile del terreno non risulti inferiore al 70% della superficie fondiaria.

3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE potranno essere interessati dai seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum" in misura del 20% del V.v.p.p. esistente.

Art. 6.9 – Zone residenziali con presenza di edifici di valore storico – testimoniale

Tali zone comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale con presenza di edifici di valore storico – testimoniale, nelle quali è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti o il riutilizzo delle volumetrie esistenti a scopi prevalentemente residenziali secondo le destinazioni d'uso elencate all'art. 6.1.

In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto e sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia senza incremento del volume vuoto per pieno (V.v.p.p.) esistente e nel rispetto delle distanze dai confini di cui all'Art. 4.3;
- limitatamente alle parti incongrue, demolizione e ricostruzione con volumetria vuota per pieno (V.v.p.p.) massima non superiore alla preesistente.

Gli interventi ammessi, salvo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno prioritariamente mantenere, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, che si esprime tramite il proprio Organo esecutivo, le caratteristiche tipologiche che contraddistinguono i fabbricati esistenti.

Per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione viene inoltre prescritto:

1. Il rispetto delle prescrizioni relative alle distanze di cui all'Art. 4.3
2. La realizzazione e la cessione gratuita di aree a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria nella misura di mq. 7 ogni mq. 40 di SU o la monetizzazione delle stesse, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle.
3. La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni del successivo art.10.7, nonché di quanto stabilito dalla Legge n° 122/89.

Art. 7 – Ambiti Specializzati Per Attività Produttive

Art. 7.1 – Destinazioni d'uso ammesse

1. Le zone specializzate per attività produttive sono prevalentemente destinate alle funzioni produttive ed alle funzioni terziarie, commerciali e di servizio con esse compatibili e necessarie, nei limiti e con le modalità di insediamento specificatamente previsti dai successivi articoli, secondo l'obiettivo della massima integrazione.

2. Gli usi ammessi in tali zone, secondo le definizioni specifiche di cui al precedente art. 4.2.1, sono i seguenti:

- U1.1) Residenza, limitatamente alle superfici ammesse dal successivo comma 5,
 - U1.3) Alberghi
 - U2.1) Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq con esclusione degli alimentari
 - U2.2) Pubblici esercizi
 - U2.3) Studi professionali ed uffici in genere;
 - U2.4) Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo e di intrattenimento prive di impatto sul contesto urbano;
 - U2.5) Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli;
 - U2.6) Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri escluse carrozzerie;
 - U2.7) Attività produttive laboratoriali compatibili con la qualità urbana;
 - U3.1) Medio - piccole strutture di vendita (EA: Non alimentari) con superficie di vendita superiore a mq 150 fino a mq 800
 - U4.1) Attività manifatturiere industriali o artigianali
 - U4.2) Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
 - U4.3) Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi;
 - U4.5) Magazzini e depositi coperti o a cielo aperto
 - U4.6) Direzionale connesso alla logistica
 - U4.7) Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti ;
 - U5.1) Attività di interesse collettivo di tipo civile;
 - U5.3) Parcheggi pubblici in sede propria
 - U5.4) Attrezzature per lo sport
 - U5.4) Attrezzature per la ricreazione all'aperto
 - U5.12) Attrezzature per il ricovero e la custodia di animali domestici, canili cliniche veterinarie
 - U.5.14) Attrezzature e reti tecnologiche
- 3.** La permanenza all'interno delle singole zone delle attività esistenti non ricomprese tra le categorie funzionali previste nei successivi articoli è ammessa, fino al momento della loro cessazione, dopo di che le aree e gli immobili relativi potranno essere destinati esclusivamente alle funzioni consentite nelle zone medesime.
- 4.** Negli ambiti per attività produttive, i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati anche mediante posa di pensiline per una Superficie massima pari al 5% Sf e con H max. ml 2,50, limiti oltre i quali concorreranno a determinare la SU complessiva.
- 5.** Nel rispetto degli indici previsti per le varie zone è ammessa, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di alloggi nella misura massima complessiva di mq. 250 di SU per azienda, da destinare esclusivamente per la proprietà e/o per il personale addetto.

Art. 7.2 – Attività produttive esistenti nel territorio residenziale

Tali zone sono interessate da attività industriali o artigianali all'interno degli insediamenti residenziali o da attività produttive non utilizzate.

In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto delle destinazioni d'uso preesistenti e/o di cui al precedente Art. 7.1. con esclusione delle seguenti funzioni:

- U4.2) Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- U4.5) Magazzini e depositi coperti o a cielo aperto
- U4.7) Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti ;

In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto e sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione con possibilità di incremento fino al raggiungimento di:

$U_f = 0,55$

$R_c = 60\%$

$H_{max} = ml.11,50.$

Negli interventi di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione dovranno essere rispettati i valori degli spazi privati di parcheggio previsti dal successivo Art. 10.7.

Art. 7.3 – Zone produttive di saturazione

Tali zone comprendono i fabbricati e le aree libere a destinazione produttiva esistenti all'interno del territorio urbanizzato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al punto 2 del precedente Art. 7.1.

In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto, secondo le seguenti prescrizioni:

$U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$

$R_c = 65\%$

Spazi privati di parcheggio a norma Art. 10.7.

In sede di presentazione al SUAP di richiesta del Titolo Edilizio per la nuova edificazione o ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere prevista la realizzazione di aree o monetizzazione di:

- parcheggio pubblico non inferiore a 10 mq./100 mq. di Su interessata dall'intervento di ampliamento o nuova costruzione;
- verde pubblico non inferiore a 10mq./100mq. di Su interessata dall'intervento o nuova costruzione.

Al fine di ottenere un migliore assetto urbanistico della zona è consentita la monetizzazione delle aree da destinare a servizi pubblici, fatto salvo il parere favorevole dell'Amm.ne Comunale.

Prescrizioni particolari: Le attività ammesse nelle aree e nei fabbricati individuati nelle presenti zone e contrassegnati con apposito simbolo nelle tavole di piano, dovranno in ogni caso essere compatibili con la residenza, non sono quindi da ritenersi insediabili tutte quelle attività che, per emissione di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, detenzione di quantitativi significativi di sostanze pericolose o suscettibili d'incendio o scoppio, rifiuti solidi o liquidi, rumori, possano costituire pericolo o arrecare danni o molestie alle persone.

Art. 8 – Territorio Rurale

Art. 8.1 – Obiettivi e norme generali, titolarità.

1. Il territorio rurale, è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e non urbanizzabile caratterizzato dalla necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte alla salvaguardia di valori naturali, ambientali e paesaggistici con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili. Nel territorio rurale sono ammessi esclusivamente interventi edilizi e modifiche allo stato dei luoghi se connessi all'Unità Agricola e funzionali all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse e complementari.

2. Sono altresì ammessi gli interventi edilizi non connessi all'attività agricola conformemente a quanto previsto dal successivo Art. 8.5.

3. Per il territorio rurale, il RUE, come indicato nel PSC, propone in modo integrato obiettivi di tutela degli aspetti paesaggistici e ambientali, di valorizzazione degli aspetti produttivi, di incremento della qualità ecologica e ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e culturale, perseguendo obiettivi generali quali:

- la difesa del suolo e degli aspetti idrogeologici, geologici ed idraulici;
- la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e struttura tradizionale;
- la tutela dei suoli ad elevata vocazione agricola, promuovendo lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale;

4. Le nuove abitazioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ove ammesse dalle successive norme d'ambito, sono riservate ai seguenti soggetti:

- coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
- i seguenti soggetti in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 1, comma 1, del D.Lgs. n. 99/2004:
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e conduttori interessati e i loro familiari;
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11/2/71 n°11, alla legge 15/9/64 n°756, alla legge n°203 del 3/5/82;
 - cooperative agricole di conduzione braccianti e forme associate assimilabili.

5. Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati ad integrazione del complesso esistente.

6. Le attività agrituristiche e di turismo rurale, le loro modalità di esercizio ed i fabbricati utilizzabili, sono definite dalla LR 4/09 s.m.i e dalle eventuali linee guida o regolamenti attuativi.

7. I titoli abilitativi rilasciati in zona agricola saranno di norma assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo di destinazione d'uso decennale. Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio del titolo e allegato alla stessa, nonché ai successivi atti di trasferimento della proprietà. In tale atto si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi, e l'asservimento dell'intera superficie dell'azienda cui la concessione stessa si riferisce. In detto atto potrà essere considerato anche il caso in cui vengono concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di zona anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma non accorpati all'appezzamento su cui si intende edificare. L'atto unilaterale d'obbligo viene sottoscritto dai proprietari interessati, corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati. Tale atto si applica anche per interventi interaziendali associati.

8. E' altresì ammesso per gli imprenditori agricoli professionali, nell'ambito del recupero e dell'idoneo mantenimento delle strutture aziendali e degli insediamenti colonici esistenti, creare altre unità abitative purché destinate ad ospitare le famiglie che si formano per suddivisione del nucleo familiare originario, sulla base di idoneo PSA semplificato. Per nucleo familiare originario si intende quello che vive e opera sull'azienda alla data di adozione del PSC; tale requisito è certificato dallo stato anagrafico di residenza alla data di cui sopra. In tal caso il titolo abilitativo sarà accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo con cui il richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi la seconda abitazione così realizzata per un periodo di 10 anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo.

9. In generale si intende azienda agricola esistente anche quella derivata da un frazionamento avvenuto dopo la data di adozione del PSC, purché conservi tutti i fabbricati esistenti e una SAU minima di 5 ha.

10. Le distanze minime da tenere per la realizzazione di edifici e manufatti nel territorio rurale sono le seguenti:

Dai confini di proprietà:

- Abitazioni e fabbricati di servizio dell'azienda agricola, come da precedente Art. 4.3
- stalle e ricoveri animali in genere ml 5,00
- porcilaie, vasche per deiezioni aperte ml 45,00
- lagoni di accumulo deiezioni liquide delle porcilaie ml. 20 dai confini di proprietà e ml.150 dai confini della zona agricola.

Dalle strade:

- Per qualsiasi tipo di costruzione valgono le disposizioni del precedente Art. 4.3 e delle tavole grafiche del presente RUE.

Dalle altre costruzioni:

- Tra abitazioni e tra abitazioni e fabbricati di servizio valgono le disposizioni del precedente Art. 4.3
- Tra abitazioni e stalle e ricoveri animali in genere ml. 10,00
- Tra abitazioni e porcilaie o concimaie ml. 50,00; sono ammesse deroghe su parere favorevole dell'USL
- Tra abitazioni e vasche aperte per deiezioni ml. 80 (L.R. n°50/95 art.13), salvo distanze inferiori previste dal regolamento comunale d'igiene.

Art. 8.2 - Articolazione degli ambiti del territorio rurale

Il RUE articola gli ambiti del territorio rurale in base alle caratteristiche fisico –ambientali ed alle esigenze di corretto utilizzo delle potenzialità agricole, individuando specifici tessuti paesaggistici, ambientali e produttivi, in riferimento ai criteri di cui all'art. A-17, A-18, A-19 della LR 20/2000, nonché delle indicazioni e dell'articolazione del PTCP (tav.1 e art.11 delle norme), e dello stesso PSC.

Il territorio rurale si articola nei seguenti ambiti:

- ambiti di valore naturale e ambientale (art.A-17 della LR20/2000);
- ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.A-18 della LR20/2000);
- ambiti a vocazione produttiva agricola (art.A-19 della LR20/2000);
- ambiti agricoli periurbani (art.A-20 della LR20/2000);

Art. 8.3 - Ambiti di valore naturale e ambientale

Gli Ambiti di valore naturale e ambientale (art.A-17 della LR20/2000), sono le aree da sottoporre ad una speciale disciplina di tutela e a locali progetti di valorizzazione, promuovendo la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici, salvaguardando la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali presenti.

Interventi ammessi:

- recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie;
- realizzazione di infrastrutture pubbliche e di reti energetiche - tecnologiche solo nel caso in cui non sussistano alternative localizzative;
- realizzazione dei soli manufatti tecnologici e di servizio compatibili e connessi con la disciplina di tutela e valorizzazione.

Art. 8.4 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. Gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.A-18) sono le aree che presentano caratteristiche di qualità ed integrità nel rapporto fra ambiente naturale –paesaggistico ed attività antropiche.

2. All'interno di questi ambiti, il RUE condiziona e limita gli interventi ammessi alle esigenze di rispetto ambientale e paesaggistico locale, incentivando il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico – architettonico, ai fini dell'offerta agrituristica, del turismo rurale e delle attività complementari e/o connesse all'agricoltura.

3. In questi ambiti, ai sensi dell'art. A18 della LR 20/2000, sono ammessi le seguenti attività ed interventi:

- ordinaria utilizzazione agricola del suolo, attività agricole integrate con funzioni di miglioramento del paesaggio e dell'ambiente, fruizione di percorsi agro–naturalistici, agricoltura biologica, agriturismo e turismo rurale; conseguentemente, dovranno prioritariamente essere promossi interventi di conservazione e valorizzazione degli assetti morfologici e botanico vegetazionali esistenti;
- attività sportive - ricreative (laghetti da pesca, attività hobbistiche, maneggio sportivo, ecc.);
- recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie.
- il recupero, la riqualificazione e l'ampliamento (non superiore al 30% della SU esistente) degli edifici aziendali esistenti
- la trasformazione del suolo, l'ampliamento (superiore al 30% della SuL esistente) e la nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici piani e programmi di riconversione o riammodernamento dell'attività agricola (Piani di sviluppo aziendali, PSA), o da programmi di settore o predisposti in attuazione della normativa comunitaria;

4. Indici urbanistici:

Abitazioni agricole

- SU = 200 mq, per ciascun intervento di nuova costruzione realizzato da un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale, aumentati di 40 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre alle quattro unità e con un massimo di 280 mq per azienda agricola. Tale possibilità può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.

- H dell'edificio = 6,50 m

Superficie minima di intervento per le abitazioni agricole (Sm)

Ordinamento zootecnico

Per azienda preesistente all'adozione del RUE Sm = 2 ha

Per azienda formatasi successivamente all'adozione del RUE, Sm = 4 ha

Ordinamento intensivo viti frutticolo

Per azienda preesistente all'adozione del RUE Sm = 4 ha

Per azienda formatasi succesivamente all'adozione del RUE, Sm = 8 ha

Ordinamento intensivo ortoflorovivaistico e zootecnico di tipo intensivo

Per azienda preesistente all'adozione del RUE Sm = 1,5 ha

Per azienda formatasi succesivamente all'adozione del RUE, Sm = 3 ha

Ordinamento misto

Per azienda preesistente all'adozione del RUE Sm = 3,5 ha

Per azienda formatasi succesivamente all'adozione del RUE, Sm = 7 ha

Ordinamento estensivo

Per azienda preesistente all'adozione del RUE $S_m = 10$ ha

Per azienda formatasi successivamente all'adozione del RUE, $S_m = 20$ ha

Allevamenti aziendali ed interaziendali

- Allevamenti aziendali bovini, $U_f = 0,03$ mq/mq (con superficie minima di intervento > 5 ha)
- Allevamenti aziendali suini, $U_f = 0,01$ mq/mq (con superficie minima di intervento > 10 ha) - Allevamenti aziendali di altro tipo, $U_f = 0,02$ mq/mq (con superficie minima di intervento da definirsi rispetto alla specifica tipologia di allevamento, in accordo con l'ASL)
- Fabbricati di servizio all'azienda agricola, $U_f = 0,02$ mq/mq (con superficie minima di intervento > 3 ha).
- $H = 9,50$ m
- Distanza dai confini di proprietà e di zona come da Art. 4.3

Impianti produttivi agro – alimentari

- Impianti produttivi per la lavorazione di prodotti e conservazione, $U_f = 0,04$ mq/mq (con superficie minima di intervento $> 0,5$ ha)
- Serre fisse, $U_f = 0,6$ mq/mq (con superficie minima di intervento $> 0,5$ ha)
- Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, $U_f = 0,4$ mq/mq (con superficie minima di intervento $> 0,5$ ha)
- $H = 9,50$ m
- Distanza dai confini di proprietà e di zona come da art. Art. 4.3

5. Indici urbanistici ecologici per le attività sportive o ricreative

Per tali attività va prioritariamente perseguito il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie. E' inoltre ammessa, in aggiunta al recupero del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di piccole strutture adibite al servizio dello sport e del tempo libero e relative attrezzature.

- $U_f = 0,003$ mq/mq, per un massimo di 250 mq di superficie complessiva
- $I_p = 90\%$
- $A = 120$ alberi /ha
- $A_r = 140$ arbusti/ha

Le trasformazioni ammesse sono subordinate alla predisposizione di uno specifico studio di supporto atto a valutare il corretto inserimento nell'ambito del territorio sotto i profili ambientali, sociali ed economici, degli interventi programmati, nonché l'accessibilità generale e locale, i consumi idrici, l'aspetto occupazionale ed economico.

Dovrà inoltre essere sottoscritta fra soggetto attuatore e Amministrazione comunale una specifica convenzione (o similare atto giuridico - amministrativo) che regolamenti l'uso e la fruizione collettiva, anche a fini didattici, culturali e ludico ricreativi, delle attrezzature per lo sport e il tempo libero.

6. Nell'ambito rurale viene in ogni caso ammessa, anche per i non aventi titolo, la realizzazione di piccoli manufatti per il ricovero dei mezzi e degli attrezzi, destinati all'uso, alla cura e alla manutenzione del territorio rurale, per una S_U max di 30 mq/ettaro e comunque non superiore a 60 mq. Tali manufatti dovranno avere caratteristiche tipologiche e volumetriche tali da non consentirne l'abitabilità, con particolare riferimento ai rapporti areoilluminanti; dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive storiche locali. La realizzazione di questi manufatti è subordinata alla contestuale eliminazione di altri manufatti eventualmente esistenti destinati a tali usi.

7. In questi ambiti è inoltre ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campi da tennis, piscine, ecc.), che si qualificano come accessorio di insediamenti esistenti, alle seguenti condizioni:

- che non diano luogo ad attività economiche;
- che rispettino le prescrizioni generali e specifiche di zona, comprese le distanze;
- che siano realizzate a stretto contatto ed integrazione ai fabbricati esistenti.

Art. 8.5 - Ambiti a vocazione produttiva agricola

1. Gli Ambiti a vocazione produttiva agricola (art.A-19 della LR20/2000 e art.58 del PTCP), sono le aree che presentano elevate caratteristiche pedologiche ed agronomico – produttive, con particolare riferimento alle zone tipiche di produzione.

2. In questi ambiti, ai sensi dell'art.A19 della LR 20/2000, sono ammessi i seguenti interventi:
- il recupero, la riqualificazione e l'ampliamento (non superiore al 30% della Sul esistente) degli edifici aziendali esistenti;

- la trasformazione del suolo, l'ampliamento (superiore al 30% della SU esistente) e la nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici piani e programmi di riconversione o riammodernamento dell'attività agricola (Piani di sviluppo aziendali, Psa), o da programmi di settore o predisposti in attuazione della normativa comunitaria; - nuovi edifici ad uso residenziale in ragione di specifici Piani di sviluppo aziendali (Psa) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse alle attività aziendali, non siano soddisfacibili attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente;

- recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, alle condizioni di cui al successivo Art. 8.9.

3. Le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie alle attività collegate alla produzione agricola e precisamente:

a) abitazioni in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei soggetti elencati al precedente Art.8.1. E' consentita la realizzazione di impianti sportivi scoperti ad uso privato.

L'uso corrispondente è U6.1;

b) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali fienili, depositi, sili, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;

L'uso corrispondente è U6.2, U6.3;

c) impianti produttivi agro – alimentari, ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione e vendita, al dettaglio ed all'ingrosso, in prevalenza dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, impianti molitori, cantine, frigoriferi, serre, nonché le relative strutture complementari comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti. Non sono comprese le strutture aventi carattere meramente industriale che rientrano negli usi produttivi.

L'uso corrispondente è U6.2, U6.3;

d) impianti zootecnici intensivi, riferiti a quegli allevamenti aventi carattere intensivo, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non riproducibili dall'azienda (o riproducibili in misura inferiore al 25% del totale in unità foraggere). I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso. L'uso corrispondente è U6.4.

4. Indici urbanistici

Abitazioni agricole

- $Sc = 200$ mq, per ciascun intervento di nuova costruzione realizzato da un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo professionale, aumentati di 40 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre alle quattro unità e con un massimo di 280 mq per azienda agricola.
- $H = 6,50$ m
- Distanza dai confini di proprietà e di zona come da art.3.4.1 comma 10

Superficie minima di intervento per le abitazioni agricole (S_m)

Ordinamento zootecnico

Per azienda preesistente all'adozione del RUE $S_m = 2$ ha

Per azienda formatasi successivamente all'adozione del RUE, $S_m = 4$ ha

Ordinamento intensivo vitifrutticolo

Per azienda preesistente all'adozione del RUE $S_m = 4$ ha

Per azienda formatasi successivamente all'adozione del RUE, $S_m = 8$ ha

Ordinamento intensivo ortoflorovivaistico e zootecnico di tipo intensivo

Per azienda preesistente all'adozione del RUE $S_m = 1,5$ ha

Per azienda formatasi successivamente all'adozione del RUE, $S_m = 3$ ha

Ordinamento misto

Per azienda preesistente all'adozione del RUE $S_m = 3,5$ ha

Per azienda formatasi successivamente all'adozione del RUE, $S_m = 7$ ha

Ordinamento estensivo

Per azienda preesistente all'adozione del RUE $S_m = 10$ ha

Per azienda formatasi successivamente all'adozione del RUE, $S_m = 20$ ha

Allevamenti aziendali ed interaziendali

- Allevamenti aziendali bovini, $U_f = 0,03$ mq/mq (con superficie minima di intervento > 5 ha)
- Allevamenti aziendali suini, $U_f = 0,01$ mq/mq (con superficie minima di intervento > 10 ha) - Allevamenti aziendali di altro tipo, $U_f = 0,02$ mq/mq (con superficie minima di intervento da definirsi rispetto alla specifica tipologia di allevamento, in accordo con l'ASL)
- Fabbricati di servizio all'azienda agricola, $U_f = 0,02$ mq/mq (con superficie minima di intervento > 3 ha).
- $H = 9,50$ m
- Distanza dai confini di proprietà e di zona come da Art. 4.3

Impianti produttivi agro – alimentari

- Impianti produttivi per la lavorazione di prodotti e conservazione, $U_f = 0,04$ mq/mq (con superficie minima di intervento $> 0,5$ ha)
- Serre fisse, $U_f = 0,6$ mq/mq (con superficie minima di intervento $> 0,5$ ha)
- Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, $U_f = 0,4$ mq/mq (con superficie minima di intervento $> 0,5$ ha)
- $H = 9,50$ m

- Distanza dai confini di proprietà e di zona come da Art. 4.3

Impianti zootecnici intensivi

Tali impianti sono consentiti solo per il mantenimento o il recupero delle strutture esistenti alla data di adozione del RUE: nel solo caso di adeguamento delle condizioni igienico – sanitarie prescritte dall'ASL, è consentito un ampliamento del 10% della Sc degli impianti, o maggiore (sempre da concordare con ASL), qualora le strutture debbano ospitare il trasferimento di impianti esistenti dismessi perché incongrui.

- $U_f = 0,01$ mq/mq (con superficie minima di intervento $> 0,5$ ha)
- $H = 7,50$ m
- $A = 10$ alberi/100 mq di Sc
- $Ar = 20$ arbusti/100 mq di Sc
- Distanza dai confini di proprietà e di zona come da Art. 4.3

5. Viene in ogni caso consentita la possibilità, anche per i non aventi titolo, di realizzare piccoli manufatti per il ricovero dei mezzi e degli attrezzi (magazzino, deposito, attrezzaia), destinati all'uso, alla cura e alla manutenzione del territorio rurale, utilizzando un indice di edificabilità di 30 mq/ettaro e comunque per una superficie massima di 100 mq.

Tali manufatti dovranno avere caratteristiche tipologiche e volumetriche tali da non consentire l'abitabilità, con particolare riferimento ai rapporti aereo-illuminanti; dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive storiche locali relative agli annessi agricoli.

La realizzazione di questi manufatti è subordinata alla contestuale eliminazione di altri manufatti eventualmente esistenti destinati a tali usi.

6. In questi ambiti è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campi da tennis, piscine, ecc.), che si qualificano come accessorio di insediamenti esistenti, alle seguenti condizioni:

- che non diano luogo ad attività economiche;
- che rispettino le prescrizioni generali e specifiche di zona, comprese le distanze;
- che siano realizzate a stretto contatto ed integrazione con la corte agricola.

Art. 8.6 – Interventi per attività zootecniche

1. Sugli edifici agricoli destinati ad allevamenti zootecnici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono ammessi interventi di tipo conservativo; sono ammessi inoltre gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, finalizzati al miglioramento del benessere degli animali e/o alla mitigazione dell'impatto ambientale di tali attività e non all'incremento del numero di capi.
2. Nuovi allevamenti sono ammessi subordinatamente alla loro previsione nel POC.
3. La disciplina di cui al presente articolo è subordinata a quanto previsto dal PSC e dalle norme di settore subordinate.

Art. 8.7 - Piani di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA)

1. Gli indici di sfruttamento edilizio di cui al presente Capo possono essere superati redigendo un Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale (PSA).

2. Tali piani sono redatti in conformità alle disposizioni di cui alle normative di settore emanate dall'Unione europea e dal PRSR vigente che prevedono che l'azienda agricola dimostri di possedere, o di raggiungere tramite PSA, una redditività minima, un volume di lavoro minimo in rapporto alla tipologia di impresa (non inferiore comunque a 1 Unità Lavorativa Uomo) e al possesso di sufficienti capacità professionali del conduttore, nonché dei requisiti minimi in materia di ambiente.
3. L'approvazione del PSA da parte del Comune avviene con le modalità previste per l'approvazione dei PUA di Iniziativa Privata. A seguito della stipula della convenzione, il Permesso di Costruire rilasciato in attuazione di un PSA è condizionato alla realizzazione degli interventi previsti, entro il termine indicato nel PSA medesimo.
4. In particolare può presentare un PSA qualsiasi imprenditore agricolo, coltivatore diretto o società agricola che abbia il titolo di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi dell'art. 1 del Decreto legislativo n. 99/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 8.8 - Ambiti agricoli periurbani

1. Negli ambiti agricoli periurbani, il PSC persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette:
 - a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero
 - a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana mediante la realizzazione di dotazioni ecologiche
1. Per i fabbricati esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione e ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile esistente.
2. Negli ambiti agricoli periurbani sono ammessi gli usi consentiti nel resto del territorio rurale ad esclusione dell'insediamento di attività zootecniche ad alto impatto.
3. Sono considerate ulteriori attività integrative del reddito agricolo la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Tali attività possono essere attuate:
 - tramite intervento diretto; le potenzialità edificatorie sono limitate alla realizzazione di piccoli ricoveri attrezzi e volumi tecnici connessi alle dotazioni, in una misura comunque non superiore a 50 mq. di SC;
 - tramite intervento convenzionato, che può prevedere intese con l'Amministrazione Comunale per la gestione di servizi e lo svolgimento di attività di manutenzione e presidio territoriale e ambientale;
 - previa stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.20/2000, quando assumano rilevante interesse per la comunità locale; in questo caso sono inseriti nel POC.

Art. 8.9 – Recupero del patrimonio edilizio non utilizzabile ai fini agricoli

E' ammesso il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici non più connessi all'attività agricola.

Il recupero dei fabbricati esistenti situati esternamente ai perimetri del territorio urbanizzato si articola su tre livelli di tutela, individuati graficamente nelle tavole di piano:

- a.i.a.** Insediamenti isolati di valore storico ed ambientale
- a.i.b.** Edifici e strutture d'interesse storico-testimoniale,
- a.i.c.** Fabbricati non ricadenti nei casi a. e b. (a.i.a. Ed a.i.b.)

Gli edifici di cui al punto a. sono individuati e disciplinati sia per quanto attiene le modalità di recupero che per le destinazioni d'uso ammissibili nelle tavole grafiche del presente RUE, secondo le indicazioni del PSC e dagli Articoli 5.2, 5.3 e 5.4 delle presenti norme.

Gli edifici ed i complessi di cui al punto b. sono individuati nelle tavole grafiche del presente RUE e disciplinati in base alle disposizioni del precedente Articolo 5.8 delle presenti norme sia per quanto riguarda le modalità d'intervento che per le destinazioni d'uso ammissibili.

Gli edifici di cui al punto c. sono quelli rappresentati con campitura gialla nelle tavole grafiche del presente RUE e comprendono i fabbricati totalmente o parzialmente non utilizzati o non utilizzabili ai fini agricoli e quindi destinati o destinabili a fini prevalentemente residenziali; tali edifici sono regolati dai punti seguenti del presente articolo.

1. L'attuazione degli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola comporta l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'Art. A-21, Allegato della LR 20/2000

2. Tipi, parametri e modalità di intervento per gli edifici di cui alla lettera c.:

- 2.2.a)** manutenzione straordinaria;
- 2.2.b)** restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle eventuali prescrizioni indicate nelle tavole grafiche del RUE;
- 2.2.c)** ristrutturazione edilizia con esclusione di tettoie, baracche od altro manufatto precario;
- 2.2.d)** ampliamento fino ad un massimo del 20% del Volume vuoto per pieno esistente, nonché di un ulteriore 20% del Vvpp esistente, vincolato e proporzionale al soddisfacimento dei parametri prestazionali indicati al successivo Art 33.7.1.
- 2.2.e)** ampliamento delle superfici accessorie Sa fino ad un limite massimo del 60% della Su calcolata dopo l'ampliamento;
- 2.2.f)** ampliamento o nuova edificazione di autorimesse fino al limite di mq. 30 ogni 100 mq. di Su per ogni unità immobiliare.
- 2.2.g)** Variazione della destinazione con destinazioni residenziali o accessorie della residenza U1 e U2., è comunque sempre ammesso il ripristino delle originarie funzioni agricole.

3. Nei casi di ampliamento di cui alla precedente lettera **f)** valgono le seguenti prescrizioni:

- a)** H max = in rapporto con quella degli edifici preesistenti o con un massimo di ml 7,50.
- b)** Distanze dai confini e dai fabbricati a norma del precedente Art. 4.3

4. Limitatamente agli edifici per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione è ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi prescritti dal presente RUE per ogni categoria di locale, comportante il soprizzo in allineamento alle fronti preesistenti anche se poste a distanze inferiori a quelle minime di cui al precedente Art. 4.3

5. Nel caso di interventi di ampliamento degli edifici esistenti originariamente con destinazione di abitazione agricola e delle relative pertinenze questi dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri ambientali del luogo e secondo gli obiettivi prioritari di salvaguardia e valorizzazione delle aree libere sistemate a parchi, giardini ecc.; nell'ambito di tali interventi dovrà inoltre essere limitata al minimo indispensabile l'occupazione delle aree verdi preesistenti sistemate a parco o comunque con presenza di essenze arboree.

6. I servizi di rete, quali fognatura, acquedotto, luce, gas e telefono presenti nella zona dovranno essere in grado di ricevere il nuovo carico urbanistico determinato dalle trasformazioni di cui al presente articolo. L'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria necessario sarà completamente a carico del richiedente.

7. Qualora lo smaltimento dei reflui non avvenga mediante allaccio alla rete di fognatura le soluzioni alternative dovranno essere preventivamente autorizzate sulla base di quanto disposto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla DGR n. 1053/2003 e s.m.i.

8. Il RUE, sulla base delle indicazioni del PSC, individua i fabbricati esistenti in zona agricola che, al momento della redazione, risultavano adibiti a destinazioni non agricole o parzialmente o totalmente inutilizzati ai fini agricoli e stabilisce le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammissibili.

Il patrimonio edilizio esistente, classificato ad uso agricolo e non più utilizzabile per l'esercizio dell'attività agricola potrà, su motivata richiesta e documentata dell'interessato, essere destinato ad utilizzazioni diverse ed essere recuperato ai fini residenziali o produttivi con le modalità e le prescrizioni di cui al presente articolo.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque prescrivere modalità d'intervento e destinazioni d'uso compatibili con le tipologie strutturali dei fabbricati.

9. Per gli edifici con originaria funzione agricola diversa da quella agricolo-residenziale il recupero ai fini abitativo è ammesso a condizione che l'intervento preveda la conservazione delle originarie caratteristiche tipologiche degli edifici stessi. In particolare si prescrive che in tali edifici eventuali tamponamenti di fienili o strutture ad essi similari dovranno rendere possibile la lettura del fabbricato rurale originario, conservando e valorizzando la campitura dei pilastri, i portici esistenti e l'unitarietà del fabbricato preesistente.

9.a.i per gli edifici con funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero edilizio che non alterino, ove presenti, gli elementi architettonici che consentono di individuare i caratteri tipologici originari e prevedano nuovi usi compatibili con il contesto ambientale circostante

9.a.ii nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di singoli fabbricati, la ricostruzione dovrà preferibilmente mantenere la collocazione originaria, fatta salva la possibilità, a seguito di richiesta motivata, di poter ubicare il fabbricato ricostruito in diversa e più idonea posizione, pur rimanendo nell'ambito del complesso edilizio esistente

9.a.iii nel caso di edifici con caratteristiche tipologiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) (quali allevamenti avicoli o suinicoli dismessi, ex caseifici ecc. con esclusione quindi dei fabbricati rurali di edilizia tradizionale salvo che risultino non recuperabili a causa delle pessime condizioni di conservazione) e fermo restando la tutela degli spazi liberi e dei beni di interesse storico, culturale e testimoniale specificati nelle cartografie di PSC, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e/o dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, sono consentiti interventi estesi agli interi complessi, anche attraverso la demolizione parziale o totale dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) e la costruzione

di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso rurale, residenziale o compatibile con essa nelle aree già insediate e nell'immediato intorno ambientale delle stesse, previa presentazione di Progetto unitario

9.a.iv gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) non dovranno comportare la realizzazione di un numero di alloggi superiore a quattro e, nel caso di complessi aziendali con un numero di alloggi esistenti superiore a tale limite, l'intervento non dovrà comportare l'incremento del numero di unità abitative

Art. 8.10 - Aree di escavazione

Le tavole di piano individuano le aree destinate alle attività estrattive dal vigente PAE. L'attività estrattiva dovrà avvenire in conformità con quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del vigente Piano delle Attività Estrattive.

Art. 8.11 – Strutture esistenti turistico sportive per il tempo libero

1. Comprendono gli insediamenti e le aree esistenti destinate ad attrezzature turistico-sportive e per il tempo libero perimetrate nelle tavole di PSC e RUE con le specifiche simbologie.
2. In tali zone sono ammesse le seguenti funzioni individuate nelle tavole di piano:
 - equitazione con percorsi liberi ed itinerari artistico-ambientali nel territorio,
 - tennis, calcio ed altre attività sportive scoperte piscine, ecc.
3. Per i fabbricati esistenti internamente al perimetro delle zone turistico-sportive è ammesso il recupero ad uso turistico-residenziale e/o per servizi connessi agli impianti sportivi stessi. Su tali fabbricati gli interventi ammessi, ove non diversamente indicato nelle tavole di piano, sono costituiti da:
 - ordinaria manutenzione,
 - straordinaria manutenzione
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia senza modifiche alla sagoma dei fabbricati
4. Tutti gli interventi dovranno rispettare l'ambiente e le caratteristiche storico-morfologiche degli edifici stessi.
5. Entro il perimetro di tali zone è ammessa l'edificazione di nuove strutture di servizio e comunque nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
 - Uf = 0,040 mq./mq.
 - Hmax = ml. 7,20
6. Per ogni intervento interessante l'intera area individuata dal PSC e RUE. l'ampliamento o la nuova edificazione prevista non potrà comunque superare mq.700 oltre al recupero dei fabbricati esistenti alla data di adozione del presente RUE piano. Tali strutture potranno comprendere le seguenti funzioni:
 - ricezione e direzione,
 - ristorante e bar,
 - negozio non superiore a mq 100,
 - sale riunioni, sale TV,
 - spogliatoi, servizi igienici, depositi attrezzi, magazzini, servizi tecnologici
 - foresteria,
 - residenza non superiore a mq 150 di Su (superficie utile) da destinare ad abitazione del proprietario o agli addetti alla conduzione delle strutture turistico-ricettive.
7. All'interno delle aree perimetrate dovranno essere previste aree destinate a parcheggio privato, da realizzarsi con materiali permeabili, in misura non inferiore al 10% della St, e comunque nel rispetto della tabella di cui al successivo art. 3.6.7.

8. Per ogni intervento sull'esistente o di nuova edificazione dovranno essere rispettate le caratteristiche dei materiali e delle preminenze presenti nell'intorno al fine di conseguire un recupero formale e funzionale armonico. Non sono comunque ammessi: tapparelle, coppi in cemento, pluviali di PVC, intonaco sintetici, rivestimenti esterni in mattonelle, serramenti in alluminio anodizzato al naturale o tinta ottone, pavimentazioni in asfalto, recinzioni in conglomerato.
9. In tali zone il RUE. si attua mediante redazione di un "*progetto unitario preliminare di massima*" interessante almeno il 50% dell'area perimetrata nelle tavole di piano. Il progetto unitario preliminare di massima potrà prevedere la realizzazione delle opere anche per stralci funzionali e dovrà contenere la seguente documentazione:
 - rilievo dettagliato e piano quotato dell'area interessata
 - relazione con individuazione delle essenze arboree esistenti significative ed indicazioni di recupero delle stesse,
 - analisi dello stato di fatto del patrimonio edilizio esistente con relazione storico-artistica ed analisi del patrimonio ambientale,
 - relazione geologica redatta da tecnico abilitato,
 - documentazione fotografica,
 - progetto di massima delle attrezzature previste, del recupero dei fabbricati esistenti e dei nuovi fabbricati in progetto, completi di relative destinazioni d'uso, nonché schema generale della sistemazione dell'area,
 - schema degli impianti tecnologici previsti,

Art. 8.12 – Area SIC

1 - Entro il perimetro dell'area SIC dovranno essere rispettate le prescrizioni relative ad ogni singola zona e, contestualmente, per l'intera area del SIC, dovranno essere rispettate le "misure di conservazione" dettate dalla Regione Emilia Romagna per le ZPS (Deliberazione della G.R. n° 1224 del 28.07.2008), nonché le definizioni dell' art. 52 PTCP 2007.

2 - Oltre a quanto specificato all'art.17 delle NTA del PTCP 2007, in base ai dettami del comma 6 dell'art.52 delle NTA del PTCP 2007: " nelle aree inserite all'interno dei perimetri di Rete Natura 2000 sono applicate le misure di conservazione definite dagli enti competenti e, ove vigenti, gli specifici piani di gestione, di cui alla LR 7/2004 ed alla deliberazione della Giunta regionale n:1191 del 30 luglio 2007, ferma restando anche l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo I della LR 7/2004 e delle linee guida approvate con deliberazione della giunta regionale 30 luglio 2007 n.1191 in merito alla valutazione d'incidenza.

Art. 8.13 – Il Paesaggio Naturale Protetto “Colli del Nure”

Il paesaggio naturale protetto “Colli del Nure” è stato definitivamente istituito con deliberazione di Comitato esecutivo n. 89 del 15.11.2018 dell'Ente di gestione per i Parchi e la biodiversità Emilia Occidentale.

Indirizzi, prescrizioni e modalità di gestione sono stabilite dal “Programma triennale di tutela e valorizzazione del Paesaggio Naturale Protetto “Colli del Nure” redatto ai sensi dell'art. 52 della L.R. n.6/2005 e della D.G.R. n. 1286 del 10.09.2012.

Art. 9 – Ambiti Di Riqualificazione

Art. 9.1 – Modalità d'intervento

1. Nel territorio consolidato il PSC ha individuato n°1 ambito di riqualificazione consistente in un'area industriale dismessa compresa nel tessuto residenziale.

2. L'area individuata, contrassegnata con il simbolo **RQ** nelle tavole grafiche, presenta le seguenti caratteristiche:

Area TEVI, superficie mq 19.670 circa.

L'attività è attualmente dismessa e in liquidazione. L'intera area, interessata da fabbricati produttivi un parte risalenti all'inizio '800, è stata sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004. Si prevede il recupero dell'intera area con finalità ad attività prevalentemente terziario-commerciali, ricettive e servizi pubblici e privati.

3. Il RUE disciplina gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi con modalità diretta, mediante Accordo Operativo.

4. La volumetria complessiva e l'altezza massima dell'ambito non potrà superare quella preesistente nell'ambito di intervento

Analogamente si opera per l'altezza massima consentita ove non diversamente previsto dalle medesime schede di indirizzo.

5. Negli Ambiti di riqualificazione assoggettati ad Accordo Operativo, come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:

- a) alla manutenzione straordinaria;
- b) al restauro e risanamento conservativo;
- c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, senza cambio d'uso;
- d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

Art. 10 – Dotazioni Territoriali

Art. 10.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. In conformità a quanto previsto all'art. A-22 della L.R. 20/2000, 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 fognaria, gli impianti di depurazione, 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;
- e) gli impianti e le reti del sistema di comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclopedonali, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;

1. Gli interventi di trasformazione del territorio nel territorio urbanizzato e negli insediamenti di nuova previsione sono ammessi a condizione che siano presenti o realizzati:

- a) allacciamento al depuratore il quale deve essere adeguato ai carichi idraulici ed inquinanti;

- b) una adeguata rete fognaria principale;
- c) allacciamento alla rete idrica;
- d) allacciamento alla rete delle telecomunicazioni;
- e) allacciamento alle reti di distribuzione dell'energia elettrica e gas metano;
- f) parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento provvisti di illuminazione pubblica;
- g) collegamento diretto alla viabilità pubblica provvista di illuminazione pubblica;
- h) spazi per la raccolta ed il recupero dei RSU;

1. Gli interventi di trasformazione del territorio rurale che prevedono l'aumento del carico urbanistico, o che eccedano la manutenzione straordinaria, sono ammessi a condizione che siano presenti o realizzati:

- a) allacciamento alla rete fognaria comunale o realizzazione contestuale all'intervento di idoneo sistema di depurazione approvato dall'Autorità competente.
- b) allacciamento alla rete idrica;
- c) allacciamento alle reti di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento;
- e) collegamento diretto alla viabilità pubblica;

1. Qualora le opere di cui al presente articolo non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.

2. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti diversi da Amministrazioni Pubbliche, ed effettuate a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, si applicano le procedure previste dal D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

3. Le infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio comunale sono articolate in:

a. INFRASTRUTTURE TERRITORIALI:

- a.1 impianti a servizio della mobilità: stazioni, strade, percorsi pedonali, piste ciclopedonali
- a.2 cimiteri
- a.3 mercati
- a.4 parcheggi pubblici per l'insediamento
- a.5 reti impianti canalizzati: gas, energia elettrica, acqua, scarichi reflui, telecomunicazioni

a. IMPIANTI TECNOLOGICI:

- a.1 impianti con funzioni ecologico-ambientali (depuratori comunali, isole ecologiche)
- a.2 impianti per telecomunicazioni: aree per cabine impianti tecnologici
- a.3 servizi tecnici della Pubblica Amministrazione e Enti territoriali

Art. 10.2 – Attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale e territoriale

1. In conformità a quanto previsto all'art. A-23 della LR 20/2000, costituiscono attrezzature e spazi collettivi a servizio degli insediamenti, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita collettiva ed individuale, quelle che riguardano:

- l'istruzione

- le attrezzature civili e religiose;
 - gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; - i parcheggi pubblici
2. Le aree per attrezzature e spazi collettivi attuate, unitamente a quelle di nuova previsione previste negli ambiti di espansione oltre a quelle cedute al Comune a seguito di interventi diretti, costituiscono la dotazione di spazi pubblici ai fini del raggiungimento dei limiti minimi previsti nel PSC.
3. Le aree di cui al precedente comma di norma sono destinate al demanio comunale, fatte salve quelle per il culto e quelle di proprietà di altre Amministrazioni. E' consentita tuttavia, l'attuazione e/o gestione da parte dei proprietari delle aree o da altri soggetti privati individuati dal Comune previa approvazione del progetto e della convenzione da parte del Consiglio Comunale, al fine di assicurare la fruizione pubblica dei servizi così realizzati.
4. Le attrezzature e spazi collettivi sono articolati in:
- c. ISTRUZIONE PRIMARIA:**
- c.1 asili nido
 - c.2 scuole materne
 - c.3 scuole elementari
- d. ISTRUZIONE SECONDARIA:**
- d.1 scuole medie
 - d.2 scuole superiori
- e. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PARCHI E GIARDINI:**
- e.1 parco urbano
 - e.2 giardino pubblico
- f. ATTREZZATURE COMUNI:**
- f.1 culto
 - f.2 centro civico, sedi associative, sedi politiche,
 - f.3 municipio
 - f.4 servizi sanitari: ospedali, poliambulatori,
 - f.5 residenza sanitaria assistenziale
 - f.6 centro diurno
 - f.7 cimiteri
 - f.8 attrezzature comuni: altre sedi amministrative ad uso enti pubblici e pubbliche amministrazioni: edifici comunali in uso a enti e p.a.,
 - f.9 dotazioni territoriali per la pubblica sicurezza e la protezione civile: cc, vvff, guardia di finanza, protezione civile, pm, giudice di pace
- g. PARCHEGGI PUBBLICI:**

Art. 10.3 – Zone per servizi urbano-territoriali

Tali zone comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico d'interesse comunale o sovracomunale. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto nel

rispetto delle destinazioni e degli indici riportati ai punti seguenti. Tali zone, secondo le indicazioni riportate nelle tavole grafiche di piano si articolano in :

Attrezzature tecnologiche e depuratore, Cimiteri

1. ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E DEPURATORE

Tali aree sono destinate alla costruzione, all'ampliamento o alla ristrutturazione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, impianti di depurazione ecc.) da parte dell'Amministrazione Comunale o da parte degli Enti istituzionalmente competenti o da soggetti da essi delegati.

In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq.

Distanze dai confini a norma del precedente Art. 4.3.

Le apparecchiature tecnologiche quali le cabine di trasformazione, gli armadietti stradali ecc., non costituendo superficie utile (Su), possono, essere realizzate in deroga alle presenti norme sui fili stradali ed in confine delle proprietà.

2. ATTREZZATURE URBANE - CIMITERI

Tali aree potranno essere interamente recintate ai fini cimiteriali e destinate esclusivamente a funzioni cimiteriali o ad esse complementari nel rispetto delle vigenti disposizioni sanitarie

3. DISCARICA DISMESSA DI CA' DEL MONTANO

Tale area è destinata alla bonifica della discarica dismessa di Ca' del Montano e risulta pertanto esclusa da qualsiasi altra funzione, salve opere di interesse generale compatibili all'attuale destinazione.

Art. 10.4 – Zone destinate alla viabilità

1. Tali zone comprendono le strade e le aree di rispetto stradale.

A) STRADE

2. Le strade esistenti e previste nel territorio comunale di Pontedell'olio sono distinte come segue:

Strade tipo B - extraurbane principali

Strade tipo C - extraurbane secondarie

Strade tipo E - strade urbane di quartiere

Strade tipo F - strade comunali d'interesse locale

Strade tipo F - strade vicinali

Strade ciclabili e pedonali

3. Le sezioni minime per le strade di nuova realizzazione tipo E (urbane di quartiere) e per le strade ciclabili e pedonali dovranno rispettare i seguenti valori:

Strade tipo E (urbane di quartiere)

La sezione minima per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di 3.000 mq di Su, non potrà essere inferiore a ml. 9,00 ivi compresa la cunetta ed il marciapiede; per le strade locali non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è di ml. 10,50;

Strade ciclabili e pedonali

La sezione delle strade ciclabili dovrà di norma essere multipla di ml. 1,25 con un minimo di ml. 2,50; la sezione minima delle strade pedonali dovrà di norma essere di ml. 1,50.

4. Le tavole grafiche del RUE individuano al viabilità comunale in progetto secondo le indicazioni del PSC. Le nuove previsioni sono rappresentate con valori di massima demandandone al POC la definizione attuativa.

B) AREE DI RISPETTO STRADALE

1. Le aree di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati sono determinate in relazione a quanto stabilito dal Decreto Legislativo 30.04.92 n°285 e D.P.R. 26.04.93 n°147; in tali aree non è ammessa la nuova costruzione di fabbricati, ne' la ricostruzione conseguente a demolizioni integrali
2. Le tavole di RUE individuano graficamente il perimetro esterno delle fasce di rispetto stradale relative alle strade tipo A C ed F (ad eccezione delle strade tipo F vicinali) con i seguenti valori minimi dal confine stradale:
Strade tipo B ml.40
Strade tipo C ml.30
Strade tipo F ml 20

Per le strade di tipo F vicinali non sono indicate graficamente le fasce di rispetto, ma comunque rimane prescritta un'area di rispetto avente profondità di ml.10 dal confine stradale. Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

3. All'esterno dei centri abitati la costruzione o ricostruzione di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura o consistenza dovrà rispettare una distanza minima di ml.3 dal confine stradale delle strade tipo C ed F con esclusione delle strade vicinali, per le quali non sono stabilite distanze minime. All'esterno dei centri abitati la realizzazione di nuovi accessi alle strade provinciali dovranno ottenere il nulla osta da parte dell'Ente proprietario della strada e comunque nel rispetto di quanto disposto dal Codice della Strada.
4. Le costruzioni esistenti nelle zone di rispetto stradale possono, nel rispetto degli indici massimi e delle prescrizioni della zonizzazione di piano, essere assoggettati ad interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o di ampliamento da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.
5. Le zone di rispetto stradale, ove non diversamente indicato sulle tavole di Piano, sono da ritenersi "zone agricole" fuori dai centri abitati ed a "destinazione residenziale" nei centri abitati.

C) SPAZI A PARCHEGGIO PUBBLICO.

1. I parcheggi sono distinti in due classi:

a) parcheggi pubblici (P), che si distinguono in:

- di urbanizzazione primaria rientranti nelle infrastrutture per urbanizzazione(P1);
- di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);

b) parcheggi privati, che si distinguono in:

- privati pertinenziali (Pp)
- privati non pertinenziali (Pr)

2. I parcheggi pubblici (P) sono ricavati in aree o costruzioni, pubbliche o ad uso pubblico, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta

3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico.

4. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta al Art. 10.6

Art. 10.5 - Parcheggi: requisiti tipologici

- 1.** Nei parcheggi pubblici e privati le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml 2,50 x 5,00. La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.
- 2.** Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.
- 3.** I parcheggi privati 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. E' in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.
- 4.** I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
- 5.** In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

Art. 10.6 – Dotazioni territoriali previste in cessione

1. La cessione delle aree da destinarsi alla realizzazione per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale e territoriale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) è regolamentata dalle norme vigenti, dai PUA per quanto attiene i comparti di trasformazione nonché per gli interventi diretti non compresi nei PUA, dalle disposizioni di cui ai seguenti commi.

2. Per tutti gli interventi diretti di Nuova Costruzione, Ristrutturazione edilizia di interi immobili o Demolizione e ricostruzione ed Ampliamento, devono essere individuate, realizzate e cedute al patrimonio comunale le dotazioni territoriali previste dal presente articolo a diretto servizio dell'insediamento e generali. Le quantità riportate nella tabella che segue sono riferiti prevalentemente ai parcheggi pubblici.

3. Per tali interventi sono individuate le seguenti dotazioni minime paramtrate ogni 100 mq SuL **realizzabile** in relazione alla destinazione d'uso:

A) FUNZIONI RESIDENZIALI E COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

U1.1) Residenza

U1.2) Residenza collettiva

U2.1) Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq

U2.2) Pubblici esercizi

U2.3) Studi professionali ed uffici in genere;

U2.4) Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo e di intrattenimento prive di impatto sul contesto urbano;

U2.5) Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli;

U2.6) Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri escluse carrozzerie;

U2.7) Attività produttive laboratoriali compatibili con la qualità urbana;

U2.8) Magazzini connessi agli usi della presente funzione

15 mq /100mq SL

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Servizi ed attrezzature d'interesse collettivo 20 mq /100mq SuL

Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico

Funzioni commerciali e terziarie a maggior carico urbanistico

U3.1) Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

U3.2) Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

U3.3) Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

U3.4) Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U3.5) Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto

U3.6) Locali per pubblico spettacolo

U3.1 Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

U3.2 Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

U3.3 Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

40 mq /100mq SL

U3.4) Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U3.5) Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto

80 mq /100mq SL

C) U4 FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI 10 mq /100mq SuL

D) U6 FUNZIONI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

5 mq /100mq SL

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

U7.1) Alberghi

U7.2) Villaggi turistici

40 mq /100mq SL

Art. 10.7 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pp)

1. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione anche a seguito di demolizione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e negli interventi di cambio d'uso, qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Pp) 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 SuL dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla superficie di vendita (sv).

3. Negli interventi di Ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SuL 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. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta parcheggi pertinenziali per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene.

6. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L.122/89 e sono espresse in mq di Pp ogni 100 mq. SuL interessata dall'intervento.

Funzione residenziale

U1.1) Residenza

U1.2) Residenza collettiva

30 mq /100 mq SL

Funzioni di servizio complementari alla residenza

U2.1) Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq

U2.2) Pubblici esercizi

U2.3) Studi professionali ed uffici in genere;

U2.4) Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo e di intrattenimento prive di impatto sul contesto urbano;

30 mq /100 mq SL

U2.5) Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli;

U2.6) Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri escluse carrozzerie;

U2.7) Attività produttive laboratoriali in ambiente urbano;

20 mq /100 mq SL

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

U5.1) Attività di interesse collettivo di tipo civile;

U5.2) Attività di tipo religioso e relativi servizi

U5.4) Attrezzature per lo sport

U5.4) Attrezzature per la ricreazione all'aperto

U5.5) Attività sanitarie ed assistenziali

U5.6) Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile

U5.7) Scuole dell'infanzia, asili

U5.8) Scuole dell'obbligo

U5.9) Scuole superiori

U5.10) Scuole professionali

U5.11) Servizi scolastici e pre-scolastici

50 mq /100 mq SL

Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico

U3.1) Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

U3.2) Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

U3.3) Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

Per la tipologia di qui al presente punto si fa riferimento al TESTO COORDINATO DELLA DCR N.1253/1999 con le modifiche introdotte dalle DD.CC.RR .NN.344/2002 -653/2005 e dal.

N.155/2008 e si fa riferimento ai valori indicati dal successivo Art. 58

U3.5) Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto

U3.6) Locali per pubblico spettacolo (cinematografi, teatri, sale conferenze, auditorium, sale da ballo e similari)

100 mq /100mq SL

Funzioni produttive ed assimilabili

U4.1) Attività manifatturiere industriali o artigianali

U4.2) Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

U4.3) Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi;

U4.4) Attività per la logistica delle merci

U4.6) Direzionale connesso alla logistica

U4.7) Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti ;

U4.8) Impianti di produzione e commercializzazione di energia

20 mq /100mq SL

Funzioni connesse all'agricoltura

U6.2) Attività aziendali strumentali, volte alla conduzione agraria dei suoli ed alle funzioni da essa derivanti, alla lavorazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli, alla vendita dei prodotti aziendali

U6.3) Allevamenti aziendali domestici

U6.4) Allevamenti zootecnici intensivi

U6.5) Attività di tipo aziendale o interaziendale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

U6.7) Allevamenti d'animali d'affezione e attività di custodia di animali

U6.8) Alloggi e strutture per l'agriturismo

30 mq /100mq SL

Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

U7.1) Alberghi

U7.2) Villaggi turistici

U7.3) Case e appartamenti per vacanza

U7.4) Strutture agrituristiche e strutture per il turismo rurale

40 mq /100mq SL

Art. 10.8 – Zone per attrezzature e spazi collettivi

Tali zone sono destinate alle attrezzature di uso pubblico per le quali è previsto l'intervento edilizio diretto.

In tali zone il RUE si attua con l'applicazione degli indici di cui ai seguenti punti:

ISTRUZIONE:

comprendente:

- c.1 asili nido
- c.2 scuole materne
- c.3 scuole elementari
- d.1 scuole medie
- d.2 scuole superiori

Indici:

- $U_f = 0,6 \text{ mq./mq.}$
- $RC = 30\%$
- $I_p = 30\%$
- Parcheggi = come da Art. 10.6 e Art. 10.7
- Distanze dai confini a norma dell'Art. 4.3

ATTREZZATURE COMUNI E ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE: comprendenti:

- g.1 culto
- g.2 centro civico, sedi associative, sedi politiche,
- g.3 municipio
- g.4 servizi sanitari: ospedali, poliambulatori,
- g.5 residenza sanitaria assistenziale
- g.6 centro diurno
- g.7 cimiteri
- g.8 attrezzature comuni: altre sedi amministrative ad uso enti pubblici e pubbliche amministrazioni: edifici comunali in uso a enti e p.a.,

g.9 dotazioni territoriali per la pubblica sicurezza e la protezione civile: cc, vvff, guardia di finanza, protezione civile, pm, giudice di pace

Indici:

- $U_f = 0,8$ mq./mq.
- $RC = 35\%$
- $I_p = 30\%$
- Parcheggi = come da Art. 10.6 e Art. 10.7
- Distanze dai confini a norma dell'Art. 4.3

Le altezze massime (H_{max}) previste per le nuove costruzioni sono così suddivise in base alle funzioni dei fabbricati:

- Asili nido e scuole materne $H_{max} =$ ml. 4,50
- Scuole elementari e medie $H_{max} =$ ml. 8,00
- Attrezzature civili e religiose $H_{max} =$ ml. 15,50
- Altezze maggiori sono ammesse per edifici di culto e campanili.

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PARCHI E GIARDINI:

comprendenti:

- h.1 parco urbano
- h.2 giardino pubblico
- h.3 zone sportive

Tali zone si suddividono in:

ZONE A PARCO URBANO E GIARDINO PUBBLICO.

Tali zone dovranno essere opportunamente piantumate ed attrezzate con percorsi pedonali. In esse saranno consentite solo opere di sistemazione del terreno con collocazione di panchine o fontane oltre a piccole attrezzature di servizio.

ZONE SPORTIVE.

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport ed al tempo libero e cioè ad impianti ricreativi, sportivi e culturali. Il RUE si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- $U_f = 0,3$ mq./mq. (comprendenti impianti coperti e scoperti)
- per il solo gioco del calcio = $0,6$ mq./mq.
- parcheggi come da Art. 10.6 e Art. 10.7
- Distanza minima dai confini = ml. 10,00
- Prescrizioni Particolari:

ZONE A VERDE PUBBLICO IN AMBITO FLUVIALE

Tali zone sono costituite da aree comprese all'interno di zone a verde pubblico sportivo ma interessanti l'ambito fluviale.

Tali zone potranno essere oggetto di insediamenti a verde, con camminamenti permeabili con esclusione di qualsiasi attività edificatoria fissa.

Art. 10.9 – La monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi .

1. Per gli interventi edilizi diretti nell'ambito Urbano Consolidato e negli Ambiti specializzati per attività produttive esistenti, la quota di dotazione territoriale dovuta può essere monetizzata nel rispetto dei seguenti commi e sulla base di valori stabiliti con stime separate approvate con atto di Giunta Comunale.
2. Qualora, per particolari condizioni insediative, sia dimostrata l'impossibilità di realizzare in tutto o in parte la prevista dotazione minima di parcheggi pubblici, è possibile richiederne la monetizzazione all'Amministrazione Comunale. In ogni caso e salvo diversa disposizione dell'Amministrazione, si procederà alla monetizzazione delle dotazioni a parcheggio pubblico qualora l'intervento edilizio comporti la realizzazione di superfici a parcheggio inferiori a mq. 25
3. Nel territorio rurale, fatte salve specifiche e contrastanti prescrizioni, si applica di norma la monetizzazione in luogo della cessione di aree per dotazioni pubbliche.
4. Per gli interventi in ambiti di espansione attuati tramite Accordo Operativo, non è ammessa la monetizzazione di tutta o in parte la dotazione territoriale afferente gli interventi, salva la valutazione delle proposte progettuali che coinvolgono aree contermini e nel rispetto dei criteri concertati con l'Amministrazione Comunale e con riferimento all'attuazione degli obiettivi del PSC.

Art. 10.10 – Zone per attrezzature e servizi privati

1. Comprendono le aree destinate ad attrezzature ed impianti privati individuate nelle tavole di RUE con le specifiche simbologie.
2. In tali zone il RUE. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni specifiche per le zone G con riferimento alle analoghe attrezzature pubbliche di cui al precedente Art. 10.8

Art. 11 – Prescrizioni Geologiche – Aree Caratterizzate Da Fenomeni Di Dissesto

Per le aree caratterizzate da fenomeni di dissesto le prescrizioni per l'edificazione sono riportate all'Articolo 21 delle Norme del PSC così come dal PSC sono desunti gli effetti sismici del RUE, diretti o indiretti, sulla pericolosità locale del territorio o sull'esposizione al rischio.

Art. 12 – Tutele E Rispetti

Art. 12.1 - Zone di rispetto cimiteriale (T.U.LL.SS. ossia il R.D. 1265/1934, DPR 285/1990, L. 166/2002, LR 19/2004, Circolare regionale Prot. AMP/DPA/1493 del 21.01.2005)

1. Tali zone sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle rispettive aree di rispetto sono consentite solo modeste costruzioni a titolo precario per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
2. Per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Art. 12.2 - Zone di rispetto al depuratore

1. Tali zone sono destinate al depuratore e la rispettiva area di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 è disciplinata 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 sono vietati interventi di NC, e assimilabili di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto

Art. 12.3 - Zone di rispetto agli elettrodotti

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal piano dovranno osservare le profondità delle relative fasce di rispetto.
2. In riferimento a quanto indicato, le fasce di rispetto, sono soggette a puntuale determinazione da parte del proprietario/gestore; il soggetto attuatore, nella documentazione a corredo della richiesta del titolo abilitativo, deve presentare il rilievo dell'esatta posizione delle linea elettrica o cabina e l'individuazione delle relativa fascia di rispetto, stabilita dal gestore, determinata con la metodologia di cui al DM 29 maggio 2008.
3. Per ogni richiesta di titolo abilitativo relativa per interventi su edifici ricadenti in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, determinate secondo le metodologie di cui al citato DM 29/5/2008, l'avente titolo deve attestare il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e direttiva regionale 21/7/2008 n° 1138.
4. Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto delle reti elettriche o delle cabine elettriche possono essere soggetti ad interventi di manutenzione.
5. All'interno delle fasce di rispetto non sono consentiti interventi di nuova edificazione.
6. Le domande o comunicazioni per lavori da effettuarsi nelle vicinanze di Linee elettriche dovranno contenere specifiche indicazioni sulla linea ed il relativo calcolo del rispetto delle Distanze di prima approssimazione (DPA)

Art. 12.3 Bis - Zone di rispetto alle installazioni radiotelevisive (PLERT)

Nel territorio Comunale sono presenti 3 installazioni radiotelevisive sul PLERT Approvato (Tavola 4 – Foglio Nord – Scenario localizzativo di Piano), il rispetto delle distanze dalle installazioni, riportate nelle Tavole 1.1/2/3/4. è di Metri 300.

Le installazioni sono denominate:

N° 42 - Ponte dell'Olio

N° 22 – Gli Sprani

N° 23 – La Costa

Art. 12.4 - Zone di rispetto a pozzi e sorgenti

Il presente RUE individua nelle tavole in scala 1:5.000 i pozzi e le sorgenti esistenti e destinate al consumo umano nonché le relative aree di tutela, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i; aree di tutela assoluta e di rispetto sono definite alla tavola SA 10 del PSC.

Azioni di salvaguardia ed interventi ammessi sono definiti al citato art. 94.

Art. 12.5 - Zone per attività estrattive

Le zone per attività estrattive sono regolate dal vigente PAE.

Art. 12.6 - Zone di tutela dei corsi d'acqua urbani

1. Tali zone comprendono le aree adiacenti a corsi d'acqua che interessano il territorio urbanizzato
2. In tali aree non è ammesso alcun tipo di edificazione.
3. Tali aree sono inoltre soggette alle disposizioni normative di Polizia Idraulica di cui al T.U. n.523 del 25/07/1904 in particolare gli artt. 93, 96, 97 e 98.

Art. 13 – Distributori Di Carburante

Art. 13.1 - Impianti per la distribuzione di carburante

Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburante si attuano attraverso atti di specifica programmazione e regolamentazione da parte delle Amministrazioni comunali, nel rispetto :

- del Decreto legislativo n.11/1998 n. 32, art.2 comma 1 bis e successive modifiche e integrazioni recante “Razionalizzazione del sistema di distribuzione del carburante”
- dell’art.30 comma 14 della LR 24.03.2000 recante “ Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio”;
- della deliberazione del Consiglio Regionale Emilia Romagna dell’08.05.2002 n.355, paragrafo 5.5, come modificato dalla deliberazione dell’Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n.208/2009;
- dell’osservanza in materia di prevenzione incendi di cui al DPR 01/08/2011 n.151; • dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20.10.98
- della LR n.33/1994 e successive modifiche e integrazioni;

I nuovi impianti possono essere realizzati:

- nelle zone destinate alle fasce di rispetto della viabilità, di cui al precedente art. 19.7, punto B;
- nei tessuti produttivi, di cui agli articoli 15.4 e 15.7;
- comunque nel rispetto delle condizioni e dei vincoli ambientali, paesaggistici e storico culturali;

Sono definiti i seguenti parametri edilizi:

- $U_f = 0,10$ mq/mq
- S_f (superficie fondiaria) non superiore a mq 4.000
- $H_{max} = 6,0$ m (con esclusione delle pensiline)
- Distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale = 3,0 m
- Distanza minima di edifici ed impianti dai confini di proprietà = 10,0 m
- Distanza minima di edifici ed impianti dai fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 10,0 m

Sono ammesse, oltre alla destinazione d'uso principale le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- Commercio al dettaglio (nei limiti di quanto consentito dall'art.1 del DL 32/98)
- Pubblici esercizi
- Artigianato di servizio (all'auto), con esclusione delle autocarrozzerie
- Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

In rapporto alla sede stradale, si richiamano le norme previste dall'art.60 del DPR 495/92 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

In particolare, lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di 2,0 m dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di 0,80 m.

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia da tutto il piazzale.

Le acque di prima pioggia e nere dovranno essere convogliate ad un depuratore pubblico o ad un idoneo impianto privato.

Negli impianti situati esternamente al Territorio Urbanizzato, si prescrive la formazione di una cortina alberata posta sui confini dell'impianto eccetto che sul lato della strada, costituita da alberi di alto fusto scelti fra le essenze locali posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

In particolare, la realizzazione all'interno del territorio urbanizzato, di impianti di auto lavaggio nelle aree per distributori di carburanti deve prevedere strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico.

All'esterno del territorio urbanizzato, lungo i lati non destinati agli accessi agli impianti di distribuzione di carburante, una fascia di larghezza adeguata deve essere mantenuta a verde e piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone.

La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. E' fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, modificato ed integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli allo stato originario.

Art. 14 – Disposizioni Finali

Art. 14.1 – Edifici esistenti in contrasto con il RUE

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona definite dal presente RUE, qualora non sorgano su aree destinate a pubblici servizi o ad interventi urbanistici preventivi, possono subire interventi per adeguarsi alle norme ed alle destinazioni delle relative zone.
2. Su tali edifici sono inoltre ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e della superficie coperta del fabbricato ed in ogni caso senza variazione della destinazione d'uso.
3. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni del presente RUE, insistenti su aree destinate a pubblici servizi possono essere assoggettate esclusivamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 14.2 - Attività edilizia in ambiti di espansione

Il PSC individua gli ambiti di sviluppo residenziale, Turistico residenziale e produttivo, che saranno attuabili mediante Accordo operativo

In tali ambiti, salvo il rispetto dei termini perentori previsti dalla LR 24/2017, e fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, (previo titolo abilitativo), sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PSC gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione senza ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia.

TITOLO – D

LA MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA

Art. 15 – Modulistica

Salvo specifiche e contrastanti disposizioni, la realizzazione di interventi edilizi è subordinata alla presentazione al SUE e/o al SUAP, di comunicazioni, segnalazioni e/o istanze predisposte mediante modulistica unificata di cui all'allegato IV del DGR. n. 922 del 28.06.2017.

Seconda Parte

“Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”

TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I SUE, SUAP e organismi consultivi contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

Art. 16 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio

Art. 16.1 - Definizioni e compiti.

1. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP), è l'organo comunale consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori ma non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali nei casi previsti dal presente capitolo.

2. Il parere della Commissione non potrà riguardare, in nessun caso, la verifica della conformità del progetto alla disciplina urbanistico-edilizia, il quale spetta invece, in via esclusiva, al funzionario dello Sportello Unico dell'Edilizia responsabile del procedimento; esso non costituisce altresì presunzione di emissione o negazione del provvedimento comunale, che è riservato esclusivamente al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

3. Nel settore urbanistico la Commissione esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:

- Strumenti urbanistici generali e varianti.
- Piani urbanistici attuativi richiesti dagli strumenti urbanistici generali e loro varianti. - Piani per le attività estrattive.

4. Nel settore edilizio, la Commissione esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, il parere della Commissione è richiesto in merito a:

- Interventi da realizzare sui beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs n° 42/2004.
- Interventi da realizzare nelle zone di interesse paesaggistico di cui al D. Lgs n° 42/2004.
- Interventi da realizzare su edifici sottoposti dagli strumenti urbanistici comunali al restauro scientifico o al restauro e risanamento conservativo o ripristino tipologico.
- Opere di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici precedentemente richiamati.
- Interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire all'interno delle zone omogenee “A”.
- Ogni altro intervento definito all'art. 6 della LR n. 15/2013

5. Il Responsabile del Servizio Edilizio Urbanistico, a suo insindacabile giudizio, ha, comunque, facoltà di richiedere il parere della CQAP su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio non indicate in precedenza.

Art. 16.2 - Composizione e nomina

1. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da n° 5 componenti rappresentanti delle categorie professionali; esercita le funzioni di Presidente un Componente la Commissione eletto con votazione segreta durante la prima seduta e le funzioni di Segretario della Commissione il Responsabile del Servizio Urbanistica Ambiente dell'U.T.C. nonché dello Sportello Unico per l'Edilizia o suo delegato, senza diritto di voto.
2. I componenti saranno scelti tra tecnici esterni all'Amm.ne Com.le ed in ogni caso non facenti parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma dei scuola media superiore attinenti a materie giuridiche, pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio, progettazione edilizia e urbanistica, rigenerazione urbana, tutela dei beni architettonici e culturali, scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali.
3. I componenti dovranno altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero attraverso altra esperienza professionale analoga, in una delle materia sopra indicate.
4. Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata, che potrà altresì dar conto di eventuali ulteriori esperienze professionali, della partecipazione a corsi di formazione relativi alla tutela del paesaggio e dell'esperienza maturata nella partecipazione ad altre Commissioni per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Art. 16.3 - Funzionamento.

1. La Commissione si unisce nella Sede Municipale o in via telematica, di norma, una volta al mese quando vi sia, comunque, almeno un progetto presentato all'Amministrazione Comunale che attende il suo parere. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente almeno cinque giorni prima della seduta; in casi d'urgenza, la convocazione può essere comunicata a mezzo telegrafico, via fax o e-mail e deve pervenire almeno un giorno prima della seduta; le riunioni della Commissione sono valide se intervengono due componenti più il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene l'elenco delle pratiche da esaminare secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento degli atti nel caso di istanze di Permesso di Costruire o di istanze di provvedimento conclusivo del procedimento unico (D.P.R. 447/98 e s.m.i.) e 30 (trenta) giorni dal deposito della SCIA o dal ricevimento dell'ultima integrazione richiesta; decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il Responsabile del Procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 241/90.

3. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esprime i seguenti pareri:
 - a) Favorevole.
 - b) Favorevole con eventuali prescrizioni.
 - c) Contrario motivato.

Ha validità il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta.

4. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento d'istruttoria con la convocazione del progettista per chiarimenti sulle scelte progettuali o per la necessità di eseguire sopralluoghi; tali attività devono, comunque, avvenire nel rispetto del termine indicato al precedente comma 2.
5. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed 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 membri della Commissione motivo d'incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o, comunque in qualsiasi modo, prestazioni professionali o l'esecuzione dell'opera medesima; la trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine del Collegio di appartenenza dell'iscritto.
6. Delle adunanze della Commissione viene redatto un apposito verbale per ogni progetto posto all'ordine del giorno, firmato dal Presidente e dai Commissari presenti o loro delegato, che riporta i pareri espressi, le eventuali prescrizioni o le motivazioni del diniego.
7. In tutti i casi nei quali è richiesto il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del Dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni, del potere di cui all'art. 27 della L.R. n°15/2013 e s.m.i.
8. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha facoltà di inviare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, o richiederne la consulenza scritta.
9. Le sedute della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta. verbali delle sedute possono essere rilasciati in copia con le modalità fissate dal vigente Regolamento per l'accesso agli atti amministrativi, su richiesta dei soggetti legittimati a richiedere copia della pratica edilizia.
10. Ai componenti della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è attribuito un gettone di presenza in misura determinata dalla Giunta Comunale.

Art. 16.4 - Contenuto dell'attività di valutazione in ambito soggetto a vincolo paesaggistico.

1) Per quanto riguarda gli interventi in ambito soggetto a vincolo paesaggistico e, pertanto, sottoposti al procedimento di autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs n° 42/2004 gli aspetti principali da considerare nella valutazione degli interventi di trasformazione proposti sono quelli definiti dall'art. 9 dell'Accordo Ministro-Regioni del 19.04.2001 oltre che dall'art. 3, comma 2, lettera B) della L.R. n° 31/2002 e s.m.i. Essi riguardano:

1. La conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei Piani.
2. La coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica.
3. La congruità dell'intervento proposto con i valori riconosciuti dal vincolo.
4. La correttezza, formale e sostanziale, dell'intervento proposto in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.

1) Analizzando nel merito le fasi sopra delineate si rileva che, riguardo alla valutazione prevista al punto 1), la verifica di conformità deve essere condotta in riferimento alle disposizioni del PSC dove ne abbia attuato i contenuti e gli obiettivi ai sensi degli articoli 24 e 28 della L.R. n° 20/2000 e s.m.i.

2) Per quanto riguarda l'attività di verifica di cui al precedente punto 2), elementi di riferimento ai fini della definizione degli "obiettivi di qualità paesistica" possono essere considerati gli obiettivi di tutela e di limitazione alle trasformazioni fissate dai Piani e riconducibili alle diverse zonizzazioni effettuate dal PSC.

3) A tal proposito si evidenzia la circostanza che le zonizzazioni di tutela articolano, in modo gerarchico, le diverse parti del territorio regionale in funzione del livello d'integrità, d'identità e di rilevanza dei valori paesistici, assegnando a ciascuna delle zone individuate limitazioni alle trasformazioni possibili in relazione ai valori paesaggistico-ambientali riscontrati, con le seguenti finalità:

- Il mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali.
- La previsione di linee di sviluppo compatibili con i diversi livelli di valori riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole.
- La riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti, ovvero per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati.

1) Le due attività fin qui descritte sono da eseguirsi a cura dello Sportello Unico dell'Edilizia, trattandosi di attività che deve necessariamente relazionarsi con gli strumenti di pianificazione e gli obiettivi di qualità del territorio determinati dal Comune.

2) Le successive fasi di esame dei progetti di trasformazione relative alla congruità con i valori riconosciuti dal vincolo ed alla correttezza del suo corretto inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale competono, invece, alla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio nell'esercizio di espressione del relativo parere di merito.

3) La verifica di congruità del progetto con i valori riconosciuti dal vincolo (punto 3) deve, necessariamente, rivolgere la propria attenzione alle caratteristiche ed agli effetti derivanti dall'intervento nel suo complesso, oltre che alle parti accessorie e di servizio.

- 4) Allo scopo di riconoscere i valori salvaguardati dal vincolo, una prima distinzione deve essere fatta sulla base delle tipologie di beni tutelati che rientrano nell'ambito di applicazione del procedimento di autorizzazione paesistica.
- 5) Infatti, per beni individuati con provvedimenti specifici, sarà necessario fare riferimento alle motivazioni che hanno determinato l'apposizione del vincolo.
- 6) Per quanto riguarda i beni assoggettati a tutela direttamente dalla Legge, qualora il Piano non definisca espressamente le caratteristiche e le modalità d'intervento in tali ambiti, la valutazione può essere ricondotta a quegli elementi che, nel loro insieme, definiscono, per qualunque tipologia di bene, il suo carattere precipuo.
- 7) Tali elementi, che possono essere considerati aspetti salienti attraverso i quali valutare gli effetti di trasformazioni, sono riconducibili alla forma del bene in questione, alla funzione da questo espressa (ecologia, economia, testimoniale), al significato storico, culturale o naturale da esso rappresentato e, infine, al valore intrinseco del bene, ovvero al valore che esso assume a causa della relazione con altri oggetti dello stesso tipo o del contesto in cui esso si trova inserito.
- 8) Per quanto riguarda la valutazione delle cosiddette "opere incongrue" si può fare riferimento ai principi contenuti nell'art. 10 della L.R. n° 16/2002 "*Norme per il recupero degli edifici storicoartistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio*"; la norma, infatti, definisce tali "le costruzioni e gli esiti degli interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi".
- 9) Qualora l'intervento proposto presentasse elementi che potrebbero determinare, nei confronti del valore riconosciuto, impatti di non rilevante importanza nell'economia del progetto, la sua congruità con i valori del luogo può essere ottenuta anche attraverso la previsione di specifiche azioni finalizzate alla mitigazione o alla compensazione dell'impatto dell'opera sul paesaggio, che, in alcuni casi, potrebbero configurarsi come attività di recupero e di riqualificazione, in particolare nei territori che abbiano subito processi di disgregazione dei caratteri morfologici, tipologici e funzionali mediante la creazione di nuovi valori e nuove identità paesaggistiche, come sollecitato dalla Convenzione Europea e dall'Accordo Ministro-Regioni del 19.04.2001.
- 10) In relazione alla verifica d'inserimento paesaggistico dell'intervento proposto di cui al precedente punto 4), esplicitamente richiesto dall'art. 3 della L.R. n° 31/2002 e s.m.i. non sarà sufficiente, infatti, certificare i caratteri dell'opera proposta e la sua interferenza diretta o indiretta con i valori paesaggistici-ambientali riscontrabili nell'area o nelle sue immediate vicinanze, ma occorre verificare la coerenza del suo inserimento nel più ampio contesto paesaggistico di riferimento, confrontarlo, cioè, con il complesso dei caratteri, delle tipologie, dei valori, degli equilibri, delle invarianti strutturali, delle identità culturali, delle testimonianze e di ogni altro elemento connotante quello che si può definire come il "sistema locale di paesaggio".

A questo proposito un riferimento essenziale è costituito dalle Unità di paesaggio (U.d.p.) di cui all'art. 6 delle norme del Piano Paesistico Regionale, rinvenibile sia nel P.T.P.R., sia nel P.T.C.P.; il compito loro assegnato è, infatti, quello di riconoscere, in modo il più possibile oggettivo ma qualitativo, le diversità dei paesaggi regionali i cui elementi, incrociandosi ed interrelandosi tra loro, esercitano determinate funzioni realizzando forme conseguenti e riconoscibili; la descrizione dei caratteri tipici e delle invarianti dei Piani favoriscono, inoltre, un utile riferimento per la valutazione della compatibilità delle scelte progettuali in quanto implicano una netta cognizione delle

conseguenze che tali scelte comportano in termini di coerenza o di perdita d'identità dell'ambito paesaggistico-ambientale.

L'esito della valutazione paesaggistico-ambientale dei progetti proposti, svolta in base alle fasi sopra descritte, può determinare tre possibili esiti:

- Il progetto viene valutato positivamente, con pieno riconoscimento della sua idoneità paesistica, in quanto riconosciuto compatibile con il contesto paesistico esistente.
- Il progetto presenta lacune in parti non essenziali sotto il profilo localizzativo, della soluzione progettuale adottata, degli interventi d'integrazione o compensazione previsti. In tali casi la valutazione potrà avere esito positivo pur indicando l'Amministrazione a dettare le prescrizioni necessarie a ricondurre il progetto proposto alla necessaria compatibilità paesaggistica che potranno anche comprendere le eventuali modalità d'inserimento paesaggistico al fine di minimizzare l'impatto ambientale.
- Il progetto incide in modo negativo direttamente ed irreversibilmente sui caratteri, i valori e le invarianti che caratterizzano l'area d'intervento o il contesto paesaggistico-ambientale. In questi casi il progetto dovrà essere rigettato affinché venga riformulato sulla base delle osservazioni della Commissione per la Qualità ed il Paesaggio.

Art. 16.5 - Dichiarazione di indirizzi.

1) La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio all'inizio dell'attività consultiva può formulare, in un documento denominato "Dichiarazione d'indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione d'indirizzi definisce, tra l'altro:

- Criteri e procedure per il supplemento d'istruttoria.
- Criteri e modalità di valutazione per la formulazione della valutazione preventiva.
- Regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo.
- Possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole già espresso sul progetto preliminare.
- Indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la Commissione si atterrà per la formulazione del proprio parere.

Art. 17 – Modalità Di Gestione Delle Pratiche Edilizie Con Specifiche Tecniche Degli Elaborati Progettuali.

La documentazione necessaria per la presentazione di istanza, segnalazioni o comunicazione di interventi edilizi è definita all'Allegato IV della DGR n. 922/2017 e s.m.i.

Art. 17.1 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Si vedano l'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 e l'art. 18 della L.R. n. 15/2013

Art. 17.2 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

Si vedano l'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e l'art. 19 della L.R. n. 15/2013

Art. 17.3 - Permesso di costruire in deroga

Si vedano l'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e l'art. 20 della L.R. n. 15/2013

Art. 17.4 – Disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Si vedano l'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 e gli artt. 14, 15 e 16 della L.R. n. 15/2013

Art. 17.5 - Varianti ai progetti.

1. Le modifiche a SCIA o a Permessi di Costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette, rispettivamente, alla presentazione di SCIA o alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire qualora riguardino variazione essenziale, ovvero modifichino, in modo sostanziale, gli effetti delle azioni sismiche della struttura.
2. Sono variazioni essenziali rispetto al Permesso di Costruire o alla SCIA gli interventi di cui agli artt. 32 del DPR n. 380/2001 e 14-bis della L.R. n. 23/2004.
3. Nei casi ricadenti nel presente articolo, la SCIA o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

Capo II

Altre procedure e adempimenti edilizi contenute disposizioni regolamentari e norme procedurali per il conseguimento degli atti edilizi riguardanti:

Art. 18 - Autotutela E Richiesta Di Riesame Dei Titoli Abilitativi Rilasciati O Presentati;

1. I titoli abilitativi e le Comunicazioni Asseverate efficaci alla data di adozione del presente RUE, anche in contrasto con le disposizioni in esso contenute, conservano piena efficacia purché le opere siano iniziate e terminate nei tempi indicati dai titoli abilitativi o dalle disposizioni normative vigenti.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi vigenti, ovvero già approvati alla data di adozione del presente RUE, rimangono in vigore, qualora regolarmente convenzionati, per la durata indicata nella convenzione stipulata. Alla scadenza di tale termine gli immobili saranno assoggettati alle disposizioni d'ambito contenute nel PSC e nel presente RUE.
3. Per il riesame dei titoli edilizi presentati si veda l'art. 27 della L.R. n. 15/2013.
4. Per la revoca e l'annullamento dei titoli edilizi rilasciati si vedano rispettivamente gli artt. 21-quinques e 21-octies del D.Lgs. n. 241/1990.

Art. 19 - Titolarità

1. Hanno titolo a richiedere gli idonei titoli abilitativi i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - il proprietario dell'immobile;
 - il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;

- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'articolo 1577 del Codice Civile;
- l'affittuario agrario (Legge 11/71) ed il concessionario di terre incolte (Legge 4.8.1978, n.440), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- 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 titolare 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;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
 - 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'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni ed il singolo condomino, anche senza previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni. In tale ipotesi tuttavia, fermo restando quanto stabilito al comma 6 successivo, in caso di opere che vadano ad incidere sul diritto di altri comproprietari, lo Sportello Unico potrà esigere il consenso degli stessi, attraverso la produzione di specifica deliberazione dell'assemblea condominiale.

1. In luogo del titolare possono richiedere gli idonei titoli abilitativi:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

1. In tutti i casi comunque, la titolarità alla esecuzione delle opere edilizie potrà essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47, del D.P.R.28.12.2000, n. 445.

Art. 20 - Certificato di destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) attesta le prescrizioni urbanistiche di un'area secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti alla data di rilascio dello stesso, dalla quale conserva validità di un anno se non sono, nel frattempo, intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Il suo rilascio è operato dall'UTC secondo procedure da definite dallo stesso.

Art. 21 - Dichiarazione di inagibilità o antigienicità

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il SUE (di concerto con l'AUSL) può dichiarare inagibile o antigienico e quindi non utilizzabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.

2. L'alloggio è da ritenersi antigienico quando presenta uno o più dei seguenti requisiti:

1.a.a. privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio;

1.a.b. tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità non eliminabili con interventi di manutenzione ordinaria; c. inadeguati dispositivi per il riscaldamento;

1. L'alloggio è da ritenersi inagibile quando presenta uno o più dei seguenti requisiti:

1.a.a. condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;

1.a.b. alloggio improprio (soffitto, seminterrato, rustico, box);

1.a.c. mancanza di un sistema di riscaldamento;

1.a.d. mancanza di disponibilità di acqua potabile, servizi igienici o servizio cucina;

1.a.e. mancato allacciamento alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

1.a.f. insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione

1.a.g. significative carenze strutturali

1. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

Art. 22 - Costo di costruzione ed Oneri di urbanizzazione

Art. 22.1 - Generalità

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.

3. Per le modalità di calcolo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione si veda la DAL n. 186/2018 ed i relativi atti di recepimento del Comune di Ponte dell'Olio.

Art. 22.2 - Oneri di urbanizzazione e Costo di costruzione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei casi e con le modalità previste dalla delibera regionale.

2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione e' corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ovvero all'atto della presentazione della SCIA.

3. È facoltà dell'Amministrazione comunale concedere la possibilità di corresponsioni dilazionate in riferimento sia alla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione sia a quella relativa al costo di costruzione.

Art. 22.3 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

Per i casi di riduzione e/o esonero del Contributo di costruzione si vedano gli artt. 17 del DPR n. 380/2001 e 32 della L.R. n. 15/2013, nonché gli atti di recepimento del Comune di Ponte dell'Olio della DAL n. 186/2018.

Art. 23 - Valutazione preventiva.

1. Il proprietario di un immobile, o chi abbia titolo alla presentazione Segnalazione Certificata 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 predisposta da un Professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. La richiesta deve essere accompagnata dai seguenti allegati:

a) Planimetria in scala 1:1.000 per i piani attuativi ed in scala 1:200 per gli immobili per consentire l'esatta individuazione dell'immobile e/o dell'area d'intervento.

b) Rilievo dell'area e/o immobile oggetto d'intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistente e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate dalle destinazioni d'uso dei locali e con l'indicazione, altresì, dei prospetti e di almeno due sezioni.

c) Documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile ed al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo cm. 15x10.

d) Relazione descrittiva dell'intervento di cui si chiede la valutazione preventiva contenente la specificazione dei principali parametri progettuali utilizzati; la relazione deve, inoltre, comprendere l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche dell'insieme. La relazione, inoltre, deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e dare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli e prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata.

2. La valutazione preventiva è rilasciata dalla Sportello Unico per l'Edilizia entro 45 (quarantacinque) giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

3. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o del controllo della SCIA a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno a meno che non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica ed al RUE.

4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento dei diritti di segreteria determinati dall'Amministrazione Comunale.

5. Per quanto non diversamente declinato, per la valutazione preventiva vedasi l'art. 21 della L.R. n. 15/2013

Art. 24 - Autorizzazione paesaggistica

1) Ai sensi dell'art. 40-undecies della L.R. n. 20/2000 il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è disciplinato dagli artt. 146 e 147 del D.Lgs n. 42/2004.

2) Il Comune è l'autorità competente per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, così come stabilito dal D.Lgs medesimo; lo stesso assicurano l'adeguato livello di competenze tecnico scientifiche e garantiscono la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, secondo quanto stabilito dall'articolo 146, comma 6, del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

3) Il Comune richiede a corredo dell'istanza di autorizzazione, la documentazione per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, stabilita ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio ovvero la documentazione semplificata definita dalla normativa vigente.

4) Ai fini dell'esercizio della funzione di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte del Comune negli ambiti territoriali individuati dall'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli strumenti di pianificazione paesaggistica costituiscono primario parametro di valutazione per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui agli articoli 146, 147 e 159 del Codice stesso. Negli ambiti territoriali interessati da vincoli paesaggistici, di cui all'articolo 136 del suddetto Codice e al presente Titolo, un ulteriore parametro ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è costituito dalle specifiche normative e indicazioni degli elementi meritevoli di tutela, definite dall'atto di apposizione o di verifica e aggiornamento del vincolo paesaggistico, di cui al comma 6 dell'articolo 40-duodecies della L.R. n. 20/2000; in tutti i casi il D.M. 12.12.2005 recante "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42" fornisce gli elementi necessari per la predisposizione della relazione 'oggetto del presente comma.

5) La relazione tecnica illustrativa che il Comune deve inviare alla competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 146, comma 7, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, riporta il parere espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 15/2013.

6) L'autorizzazione è atto autonomo e presupposto del titolo abilitativo edilizio e i lavori non possono essere iniziati in difetto di essa. L'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, trascorso il quale l'esecuzione degli interventi deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

7) Presso il Comune è istituito un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, anche per via telematica, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione, con la annotazione sintetica del relativo oggetto. Copia dell'elenco è

trasmessa trimestralmente alla Regione e alla Soprintendenza competente per territorio, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.

8) Per gli interventi esclusi e/o sottoposti a regime semplificato si veda il D.P.R. 13.02.2017, n. 31.

9) Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente RUE si vedano gli artt. 142, 146 e 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

TITOLO II DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I

Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

Art. 25 – Comunicazione di fine lavori

1. Il Titolare del Permesso di Costruire e della SCIA deve comunicare, su apposita modulistica, al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di fine dei lavori, entro 15 giorni dall'effettiva ultimazione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario.

2. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza.

3. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, per la parte dei lavori non ultimata viene comunicata la decadenza e conseguente archiviazione. La realizzazione della parte di lavori non ultimata è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'aggiornamento del contributo di costruzione

Art. 26 – Segnalazione Certificata di Conformità edilizia ed Agibilità

1. Termini e modalità per la presentazione della Segnalazione certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) sono disciplinati agli artt. 23, 25 e 26 della L.R. n. 15/2013.

2. La Segnalazione certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) deve essere presentata al SUE del Comune utilizzando la modulistica di cui all'Allegato IV della DGR n. 922/2017.

3. Con provvedimento interno sono definite le modalità di recepimento dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con DGR n. 76/2014

Art. 27 - Occupazione del suolo pubblico.

1) Il titolare del Permesso di Costruire o SCIA, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve, preventivamente, richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.

- 2) L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la messa in pristino del suolo alla scadenza.
- 3) Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'Autorizzazione o della Concessione Edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della Autorizzazione.
- 4) Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

Capo II

Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

Art. 28 - Punti fissi e linee di livello.

1. Nei casi in cui sia espressamente richiesto nel Provvedimento di P.d.C., prima dell'inizio dei lavori, il Titolare deve presentare richiesta di visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche.
2. La visita è eseguita dagli Uffici Tecnici Comunali entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta.
3. Di tale visita è redatto verbale sottoscritto anche dalla Direzione Lavori e dall'Impresa costruttrice.

Art. 29 - Conduzione del cantiere.

- 1) In ogni intervento edilizio, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini.
- 2) 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.
- 3) Ogni cantiere deve essere 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.
- 4) I materiali di demolizione devono essere abbassati 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 delle polveri.
- 5) Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di rilascio di P.d.C.

Art. 30 - Tolleranze costruttive

Per la disciplina delle tolleranze si veda l'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004 e s.m.i.

Art. 31 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.

- 1) Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia e delle strutture sanitarie territoriali per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL.
- 2) Copia del P.d.C. o SCIA devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
- 3) Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del P.d.C. o SCIA, del nominativo del Committente, del Progettista, del D.L., del Coordinatore per la Sicurezza, delle Ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi di indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
- 4) Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il Responsabile dello Sportello Unico assume i provvedimenti sanzionatori secondo quanto previsto dalla vigente legislazione.
- 5) Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto il Responsabile dello Sportello Unico ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 32 - Ritrovamenti Archeologici.

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il Responsabile del cantiere deve sospendere immediatamente i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei Lavori nonché al Dirigente competente del Comune che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004.
3. Nel caso di opere private da eseguirsi in aree in cui sussista un ragionevole rischio archeologico che rende probabile il rinvenimento nel sottosuolo di manufatti antichi, e comunque in tutti i casi previsti dalla legge (tutte le opere assoggettate al D.Lg. 50 e s.m.i.), il progetto dovrà essere preventivamente sottoposto al parere della Soprintendenza competente, e deve essere messa nel conto l'eventualità di eseguire a carico della committenza sondaggi archeologici preventivi sui terreni interessati dalle opere in progetto.

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

Capo I

Disciplina dell'oggetto edilizio contenente disposizioni regolamentari e requisiti tecnici delle costruzioni riguardanti:

Art. 33 - Organismo Abitativo e relazioni funzionali.

- 1) Si intende per Organismo Abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale, dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
- 2) Gli Organismi Abitativi sono costituiti da:
 - Unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi).
 - Spazi chiusi non residenziali.
 - Spazi chiusi di uso comune.
 - Spazi aperti di uso comune.
 - Spazi chiusi di circolazione e collegamento.
 - Spazi aperti di circolazione e collegamento.
 - Spazi di servizio.

Art. 33.1 - Requisiti delle opere edilizie

1. L'attività edilizia è 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.
2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione:
 - a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:
 - 1) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;
 - 2) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;
 - b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Art. 33.2 - Requisiti tecnici obbligatori delle opere edilizie

Per la realizzazione delle opere edilizie si osservano i seguenti requisiti tecnici

Art. 33.2.1 - Areo Illuminazione Naturale

Locali di abitazione, quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone e vengono così raggruppati:

A1

- a) Soggiorni, pranzo, cucine abitabili e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva.
- b) Uffici, studi professionali e sale di lettura.

A2

- a) Negozi di vendita, sale d'esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre private e locali di pubblico ristoro.
- b) Laboratori scientifico - tecnici.
- c) Officine meccaniche, laboratori industriali e cucine collettive.
- d) Parti di autorimesse di uso collettivo nelle quali vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli e vendite.
- e) Autorimesse di uso collettivo, magazzini, archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Locali accessori, quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e vengono così raggruppati:

S1

- a) Servizi igienici e bagni di qualsiasi tipo.

S2

- a) Scale che collegano più di due piani fuori terra a servizio di più alloggi.
- b) Corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie.
- c) Lavanderie, stenditoi di uso condominiale o privato singolo.
- d) Autorimesse di uso privato con superficie maggiore di mq. 18.
- e) Locali di cottura in singole abitazioni.

S3

- a) Disimpegni con superficie inferiore a mq. 12.
- b) Ripostigli, locali di deposito occasionale e cantinati ad uso alloggio.
- c) Scale colleganti non più di due piani fuori terra o a servizio di un solo alloggio.
- d) Locali per macchinari che necessitano di solo avviamento o di saltuaria sorveglianza.
- e) Autorimesse di uso privato con superficie fino a mq. 18 destinate al ricovero di una autovettura.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia:

Gli edifici, o parti di essi, destinati ad uso pubblico quali scuole, ospedali, sale cinematografiche o di pubblico spettacolo, ecc, non elencati fra quelli più sopra, dovranno essere conformi alle speciali normative vigenti.

Tutti i locali di categoria A1, elencati precedentemente, devono ricevere aria e luce direttamente da spazi esterni.

Le finestre devono distribuire regolarmente luce all'ambiente; la superficie delle finestre (parte apribile) deve essere non inferiore ad un ottavo della superficie (Su) del locale.

Non può considerarsi, ai fini della determinazione del sopraddetto rapporto, la superficie di porte ed accessi esterni ad eccezione delle porte finestre prospettanti sui balconi, su giardini privati e portici privati o simili.

Tutti i locali di categoria A2, elencati precedentemente, devono ricevere aria e luce direttamente da spazi esterni.

La superficie delle finestre (parte apribile) non deve essere inferiore a un decimo della superficie utile dei locali ad eccezione degli spazi a negozi di vendita per i quali detta superficie non deve essere inferiore a un ventesimo della superficie del locale, tenuto conto della maggiore frequenza di flusso d'aria delle porte vetrine; per i negozi, al fine della verifica del rapporto di aeroilluminazione, può essere tenuto conto anche del vano apribile delle porte-vetrine.

Non può considerarsi, ai fini della determinazione del già citato rapporto, la superficie di porte ed accessori esterni che siano opachi alla luce.

Eventuali sistemi di ventilazione meccanica ed illuminazione artificiale, sia totali che integrativi, potranno essere presi in considerazione sentito il parere specifico dell'Autorità Sanitaria.

I locali accessori destinati a servizi igienici (categoria S1) qualora non possano fruire di ventilazione naturale (nel qual caso la superficie aeroilluminante non deve essere minore ad un ottavo della superficie utile del locale) debbono essere dotati d'impianto d'aspirazione meccanica che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi; in essi è proibita l'installazione di apparecchi a combustione a fiamma libera.

I locali accessori di categoria S2 - a) debbono essere muniti di aperture per illuminazione e ventilazione naturale con superficie complessiva pari ad almeno un ventesimo della superficie utile del vano, contenente scale e ripiani, moltiplicata per il numero dei piani serviti escluso il piano terreno e rialzato.

I locali di categoria S2 - b) debbono essere muniti di aperture per illuminazione e ventilazione naturale con superficie di almeno un decimo della superficie utile del locale, oppure essere dotati di idoneo sistema di ventilazione meccanica.

I locali di categoria S2 - c) debbono essere muniti di aperture per illuminazione e ventilazione naturale di almeno un quattordicesimo della loro superficie utile.

I locali di categoria S2 - d) dovranno essere ventilati naturalmente in modo fisso e costante mediante aperture comunicanti con spazio libero esterno, la cui superficie complessiva risulti non

inferiore ad un trentesimo della superficie del locale, salvo diversa disposizione delle norme specifiche sulla prevenzione incendi.

I locali di categoria S2 - e) potranno avere superficie utile non minore di mq. 5,50 con lato minimo non inferiore a mt. 1,50 e saranno dotati di finestra per illuminazione e ventilazione naturale dimensionata in un modo da garantire un rapporto aeroilluminante non inferiore ad un ottavo della superficie utile del locale.

I locali di categoria S3 possono essere privi di aperture per aeroilluminazione naturale, fatte salve particolari norme e prescrizioni degli Enti preposti al loro controllo in funzione della loro destinazione.

Art. 33.2.2 - Altezze E Superfici

1. Funzione abitativa

Interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione edilizia globale con demolizione e ricostruzione

ALTEZZA UTILE (Hu), ALTEZZA VIRTUALE

L'altezza utile o virtuale degli spazi è una caratteristica dimensionale correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria (volume utile - Vu).

Per altezza virtuale si intende il rapporto fra il volume e la superficie di un ambiente; nel caso di soffitti orizzontali si fa riferimento all'altezza utile (Hu).

Nel caso di soffitti non orizzontali si fa riferimento all'altezza virtuale e non vanno computate nella superficie del locale o nel volume utile le parti dello spazio aventi altezza minima inferiore a m 1,80.

Tali parti, pur potendo non essere chiuse con opere murarie o arredi fissi (soprattutto se interessate da superfici ventilanti o illuminanti) devono essere opportunamente evidenziate negli elaborati di progetto, al fine di verificare la compatibilità della superficie e della forma residua dello spazio (stanza) con lo svolgimento delle attività previste.

Valori minimi previsti:

- ml 2,40 per spazi chiusi per attività secondaria; per spazi chiusi di pertinenza dell'organismo edilizio, comprese le autorimesse ad uso privato; per i soppalchi relativamente all'altezza delle parti sovrastanti e sottostanti. Sono esclusi gli spazi per salette condominiali o per locali assimilabili;
- ml 2.70 per gli spazi chiusi per attività principale, per gli spazi chiusi di circolazione e collegamento riferiti sia alla singola unità immobiliare che comuni a più unità immobiliari e per le salette condominiali o per locali assimilabili.

Non è consentito l'uso abitativo di locali interrati o seminterrati.

Superfici e Volumi

Gli spazi per attività principale e secondaria degli alloggi devono rispondere per forma e dimensione alle esigenze funzionali, rispettando in particolare le superfici minime indicate dalla vigente normativa e le esigenze di utenti con impedita o ridotta capacità motoria o sensoriale, qualora si tratti di spazi accessibili o visitabili.

E' ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio soggiorno (mq 14) e purché sia rispettato il rapporto areoilluminante.

Ogni alloggio monolocale, per una persona, deve avere una superficie utile (Su) minima pari a mq 28, nel caso di spazi con soffitti non orizzontali o in cui tale superficie sia raggiunta con soppalchi il volume utile (Vu) minimo è di mc. 76.

Nel caso di alloggio monolocale per due persone la superficie utile minima è di mq 38.

Può essere computata, ai fini della determinazione della superficie minima prevista per gli alloggi monolocale (mq 28), la superficie utile del soppalco, se le altezze utile e virtuale sono conformi a quanto sopra indicato (ml 2,40) e l'altezza minima è superiore o uguale a ml 1,80.

Interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione parziale sul patrimonio edilizio esistente

Per gli interventi che mantengono la destinazione d'uso è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori alle altezze utili o virtuali stabilite al punto precedente, qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi.

Nel caso di recupero abitativo di spazi diversamente destinati si applicano i livelli richiesti per le nuove costruzioni (in quanto cambio d'uso), salvo diverse disposizioni normative vigenti. Non sono ammessi interventi di recupero di spazi per attività principale o secondaria con altezza utile o virtuale inferiore a ml 2.20.

La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:

- la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede la metà della superficie utile dello stesso;
- nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è \geq ml 2.20 ;
- nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima è \geq ml 1.80 e l'altezza virtuale è \geq ml 2.20;
- lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante;
- l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio non soppalcato è \geq a ml 2.70 ;
- lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale e alla ventilazione.

L'autorimessa, di capacità inferiore a 9 autovetture, è ammessa quando:

- l'altezza utile è \geq ml 2.00 ;
- è rispettata la normativa per la prevenzione degli incendi.

2. Tutte le altre funzioni.

Interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione edilizia globale con demolizione e ricostruzione

Gli spazi devono rispondere per forma e dimensioni a esigenze funzionali, rispettare i minimi funzionali di seguito specificati, le prescrizioni dimensionali definite dalla normativa igienico sanitaria vigente.

ALTEZZA UTILE (Hu), ALTEZZA VIRTUALE

Sono dimensionate in relazione alle specifiche attività lavorative da svolgere, ma non devono essere inferiori a :

- m 2.70 per gli spazi principali destinati ad ufficio o ad aziende commerciali e per gli spazi per attività secondaria assimilabili a mensa, ambulatorio, archivio con permanenza di persone (vedi schema di scomposizione del sistema ambientale nella parte V del presente RE);
- m 3.00 per gli spazi per attività principale diversi dai precedenti;
- m 2.40 per gli spazi di circolazione e collegamento, per i bagni, i ripostigli, gli archivi senza permanenza di persone e spogliatoi, ecc.

SUPERFICI E VOLUMI

Gli spazi chiusi per attività principali di tipo lavorativo vanno dimensionati in relazione allo specifico tipo di lavoro da svolgere, nel rispetto della normativa sull'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro (con un minimo di 14 mq; la superficie degli spazi adibiti ad ufficio non deve essere inferiore a 9 mq).

I servizi igienici, in particolare, dovranno avere superficie utile ≥ 1.2 mq.

Interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione parziale sul patrimonio edilizio esistente

Negli interventi senza cambio della destinazione d'uso possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro.

Per tutto quanto non disciplinato al presente articolo si veda quanto previsto con Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975

Art. 33.3 - Requisiti tecnici volontari delle opere edilizie.

I Requisiti Volontari vengono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie e sono:

P.V.1 - Prerequisito "Analisi del sito"

(complementare ai requisiti delle famiglie 6, 8, 9)

Famiglia 3 – Benessere ambientale

R.V.3.1 – Temperatura superficiale nel periodo invernale

R.V.3.2 – Riverberazione sonora

Famiglia 6 – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche

R.V.6.1 – Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)

R.V.6.2 – Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)

R.V.6.3 – Risparmio energetico nel periodo invernale

R.V.6.4 – Protezione dai venti invernali

R.V.6.5 – Ventilazione naturale estiva

R.V.6.6 – Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva

R.V.6.7 – Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua

Famiglia 7 – Fruibilità di spazi e attrezzature

R.V.7.1 – Accessibilità all'intero organismo edilizio

R.V.7.2 – Arredabilità

R.V.7.3 – Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza

Famiglia 8 – Uso razionale delle risorse idriche

R.V.8.1 – Riduzione del consumo di acqua potabile

R.V.8.2 – Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

R.V.8.3 – Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie

Famiglia 9 – Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione

R.V.9.1 – Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture.

R.V.9.2 – Asetticità

R.V.9.3 – Riciclabilità dei materiali da costruzione

Art. 33.4 - Modalità di applicazione dei requisiti.

1) Ogni requisito, sia obbligatorio che volontario, è messo in relazione al proprio campo d'applicazione individuato dalle destinazioni d'uso e/o dalle funzioni degli spazi edificati.

2) Qualora, in sede di presentazione del progetto d'intervento edilizio, non sia definita l'attività specifica per l'utilizzo del manufatto, è richiesto il solo soddisfacimento dei requisiti obbligatori per la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso il certificato di conformità edilizia attesta la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e prestazionali solo relativamente ai requisiti cogenti sopraddetti. La successiva definizione dell'attività specifica, quando si rendono necessarie opere edilizie aggiuntive ed il rispetto di ulteriori requisiti obbligatori per lo svolgimento dell'attività, comporta un ulteriore Permesso di Costruire o D.I.A.

Art. 33.5 - Requisiti e tipi d'intervento.

1) I requisiti obbligatori debbono essere rispettati nei seguenti casi:

- Nuova costruzione, compresi gli ampliamenti.
- Ristrutturazione urbanistica.
- Ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale.
- Mutamento di destinazione d'uso.
- Cambiamento di attività classificata senza mutamento di destinazione d'uso. La classificazione delle attività è quella definita ai sensi dell'art. 113 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

2) Il Progettista incaricato definisce, nella relazione tecnica, quali requisiti, obbligatori e volontari, siano necessari dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo d'intervento ed attività.

3) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma, il Professionista incaricato deve, invece, definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione

tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti obbligatori o volontari dal presente Regolamento Edilizio, vengano presi in considerazione perché strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene. Tale elenco resta valido nelle successive fasi del processo edilizio, anche in relazione al programma delle prove in corso d'opera e finali.

Art. 33.6 - Requisiti definiti dalla Normativa Nazionale

1) Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a Norme Nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso Istituzioni Pubbliche diverse dal Comune, il Professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro all'Ufficio Pubblico competente.

2) Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal Pubblico Ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo anche a campione, potrà, eventualmente, richiedere copia completa della pratica presentata presso gli Uffici suddetti.

Art. 33.7 - Requisiti prestazionali finalizzati all'ottenimento di premi di edificabilità

Il RUE prevede la possibilità di ottenere premi di edificabilità vincolati al soddisfacimento dei seguenti parametri prestazionali:

Art. 33.7.1 - Requisiti prestazionali per ampliamenti di fabbricati esistenti

Nei casi di ampliamento di un fabbricato esistente è possibile ottenere un incremento edificatorio fino ad un massimo del 20% del Volume lordo (VI) esistente vincolato e proporzionale al soddisfacimento dei seguenti parametri prestazionali:

- Parametro legato al contenimento energetico:

Il soddisfacimento di questo parametro comporta l'ottenimento del 50% dell'ampliamento totale, pari al 10% del Volume Lordo (VI) esistente, ed è vincolato alla realizzazione di un edificio con Classe energetica A.

- Parametro legato al contenimento idrico:

Il soddisfacimento di questo parametro comporta l'ottenimento del 25% dell'ampliamento totale, pari al 5% del Volume Lordo (VI) esistente, ed è vincolato alla realizzazione di un sistema di recupero, accantonamento e riuso ai fini non ricadenti nell'ambito della potabilità, delle Acque Meteoriche provenienti da Superfici Non Permeabili.

- Parametro legato al contenimento dell'uso del suolo.

Il soddisfacimento di questo parametro comporta l'ottenimento del 25% dell'ampliamento totale, pari al 5% del Volume Lordo (VI) esistente, ed è vincolato alla realizzazione di un complesso che non incrementi l'Ip esistente per più del 10%.

Art. 33.7.2 - Requisiti prestazionali per nuove costruzioni

Nei casi di Nuove Costruzioni o Demolizione e Ricostruzione è possibile ottenere un incremento edificatorio del 20% oltre l'indice massimo di densità Fondiaria (Uf) previsto dalla Zona Vincolato e proporzionale al soddisfacimento dei seguenti parametri prestazionali:

- Parametro legato al contenimento energetico:

Il soddisfacimento di questo parametro comporta l'ottenimento del 50% dell'ampliamento totale, pari al 10% del premio di edificabilità, ed è vincolato alla realizzazione di un edificio con Classe energetica A.

- Parametro legato al contenimento idrico:

Il soddisfacimento di questo parametro comporta l'ottenimento del 25% dell'ampliamento totale, pari al 5% del premio di edificabilità, ed è vincolato alla realizzazione di un sistema di recupero, accantonamento e riuso ai fini non ricadenti nell'ambito della potabilità, delle Acque Meteoriche provenienti da Superfici Non Permeabili.

- Parametro legato al contenimento dell'uso del suolo.

Il soddisfacimento di questo parametro comporta l'ottenimento del 25% dell'ampliamento totale, pari al 5% del premio di edificabilità, ed è vincolato alla realizzazione di un complesso che non superi un Ip del 25%.

Capo II

Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

Art. 34 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse, Occupazione del suolo pubblico.

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla Autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe 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. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno ml. 3,00 atto alla sosta di una autovettura.
4. Il titolare del Permesso di Costruire o SCIA, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve, preventivamente, richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
5. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la messa in pristino del suolo alla scadenza.

6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del PdC o della SCIA ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della Autorizzazione.
7. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

Art. 35 - 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 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 zona di scarsa visibilità.
- 2) I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Art. 36 - Numerazione civica.

- 1) Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che, dalle aree di circolazione, immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
- 2) La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste..

Capo III

Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:

Art. 37 - Salvaguardia e formazione del verde.

- 1) In tutto il territorio comunale, la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.
- 2) Gli interventi, anche a carattere manutentorio, nei parchi e nei giardini esistenti di rilevante valore architettonico ed ambientale, debbono tendere alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche originarie. Gli stessi interventi manutentivi del verde privato in generale devono impedire lo sviluppo delle fronde alberate sul suolo pubblico oltre il confine di proprietà. L'ufficio Tecnico Comunale potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un Tecnico abilitato esperto in materia (Dottore agronomo o Dottore Forestale), ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.

3) L'abbattimento di alberature esistenti su suolo pubblico è consentito solo in caso di pubblica utilità, interesse pubblico o pericolo.

L'abbattimento di alberature esistenti, su aree private, con diametro del tronco superiore a cm. 20, rilevato ad un metro dal colletto, è consentito, esclusivamente per motivate ragioni (fitopatologiche, pericolo, danni a strutture, eccessiva densità d'impianto o a linee tecnologiche, ecc.) dovrà essere previsto il reimpianto sullo stesso lotto di almeno lo stesso numero degli alberi abbattuti aventi altezza, misurata al colletto, non inferiore a mt. 3,00.

Nel caso di aree destinate all'edificazione per previsioni urbanistiche, le piante esistenti devono essere salvaguardate, quelle, eventualmente, da abbattere per far luogo alle costruzioni, previo rilievo topografico e delle caratteristiche botaniche e dimensionali (nel rapporto non inferiore a 1:200) da allegare alla domanda di Permesso di Costruire, devono essere trapiantate e/o sostituite con altre di analoghe caratteristiche (tipo d'essenza) e dimensione se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio oggi disponibili poste a dimora nelle aree libere del lotto e/o in parte limitrofe destinate a verde pubblico e/o privato.

4) Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se ricadenti in zone agricole del vigente strumento urbanistico.

Capo IV

Infrastrutture e reti tecnologiche contenente disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:

Art. 38 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Nelle località dotate di fognatura pubblica è d'obbligo il convogliamento delle acque reflue nella fognatura pubblica a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito cogente "Smaltimento delle acque reflue", riportato nell'allegato A al presente RUE. Gli scarichi delle acque domestiche in pubblica fognatura sono sempre ammessi purchè siano rispettati i regolamenti adottati dal gestore del servizio idrico integrato.
2. L'autorizzazione allo scarico nella fognatura pubblica è rilasciata dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e costituisce documento necessario per ottenere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione, allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
4. Le acque reflue di scarico si articolano fondamentalmente nelle seguenti categorie:
 - **acque reflue domestiche:** acque reflue, provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi, derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;
 - **acque reflue industriali:** qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici o installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento,
 - **acque reflue urbane:** acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue industriali

ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate e provenienti da agglomerati

• **acque meteoriche:**

1. I progetti per la costruzione, ampliamento o modificazione (se le modifiche interessano sia pure indirettamente la rete di fognatura privata) di edifici a qualsiasi uso adibiti, devono contenere una dettagliata relazione di progettazione della rete o delle reti di fognatura nonché del sistema o dei sistemi di chiarificazione o depurazione delle acque di rifiuto.
2. Ferme restando le indicazioni di cui al punto 4.6 della Deliberazione della Giunta Regionale n°1053/2003, i titolari dei nuovi scarichi di cui all'art.124 del DLgs. N°152/2006 (insediamenti, installazioni o edifici isolati) che non recapitano in rete fognaria, sono tenuti ad adottare i sistemi individuali di trattamento definiti dalla tabella A della Delibera regionale citata, secondo i criteri fissati dalle tabelle B e C, allegate alla Delibera stessa, in relazione alla natura dell'insediamento ed alla tipologia di corpo idrico recettore.
3. La richiesta di Autorizzazione allo scarico deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia corredata dalla seguente documentazione (in triplice copia):
 - Tavole grafiche.
 - Relazione tecnica.
 - Relazione geologica dedicata a tale richiesta.
4. L'autorizzazione allo scarico viene rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia entro 30 (trenta) giorni dall'acquisizione del parere dell'Agenzia regionale per l'Ambiente (ARPA) territorialmente competente

Art. 39 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.

- 1) Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e, in genere, dai suoli di zone fabbricate debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal requisito "Smaltimento delle acque meteoriche".
- 2) E' vietata l'esecuzione, nel sottosuolo, di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi d'acqua superficiali senza autorizzazione Regionale ai sensi del R.D. 1775/33.

Capo V

Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 40 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.

- 1) Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

- 2) Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni previo ottenimento, se necessario, di Concessione o Autorizzazione Edilizia.
- 3) Qualora non provvedano, il Dirigente potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro. 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 dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di Permesso di Costruire o SCIA
- 4) In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge.

Art. 41 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio.

- 1) E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica quali: fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
- 2) Negli edifici storici o testimoniali, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
- 3) Un edificio con prospetto architettonicamente unitario dovrà essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
- 4) La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli Uffici Comunali competenti.

Art. 42 - Elementi aggettanti delle facciate.

- 1) Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
- 2) Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - cm. 30 per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml. 2,50 dal marciapiede e, in caso di assenza di marciapiede, ml. 4,50 dal piano stradale;
 - cm. 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a ml. 4,50 dal piano stradale;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza con inferiore a ml. 2,50 misurata dal piano del marciapiede o, se mancante, di ml. 4,50 dal piano stradale;

3) Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico sono consentite sporgenze maggiori di quelle fissate e, anche, occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Art. 43 - Risparmio energetico e lotta all'inquinamento luminoso

Gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata dovranno essere conformi ai criteri tecnici sanciti dalla L.R. n° 19 del 29.09.2003 recante: "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e del DGR 1688/2013 "Nuova direttiva per l'applicazione dell'art.2 della legge regionale 29 settembre 2003, n. 19 recante: "norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico."

Il territorio compreso nel sito di rete natura 2000 SIC/ZSC IT IT4010017 "Conoide del Nure e Bosco di Fornace Vecchia" è "Zona di protezione dall'inquinamento luminoso" ove trovano applicazione gli indirizzi di buona amministrazione indicati all'articolo 4 della Direttiva 1688/2013.

Art. 44 - Vetrine, insegne, targhe, tende, Cartelloni Pubblicitari, ecc.

1) Le vetrine dei negozi, le insegne e le tende dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.

2) L'apposizione è soggetta ad Autorizzazione amministrativa.

3) Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

4) I cartelloni pubblicitari sono regolamentati dall'Art.8, lettera m) della L.R. 31 del 2002.

Capo VI

Elementi costruttivi contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

Art. 45 - Coperture, canale di gronda e pluviali.

1) Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

2) Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canale di gronda impermeabili atte a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e, quindi, nella fognatura per gli scarichi su strada.

3) Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.

4) Nelle canale di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

Art. 46 - Strade e passaggi privati, cortili e cavedi

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla Autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà.
3. Le rampe 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. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno ml. 3,00 atto alla sosta di una autovettura.
4. I cavedi dovranno avere angoli interni compresi fra 80° e 100° e potranno aerare solo locali di categoria "S".
5. Nessun oggetto interno può superare i cm. 5 salvo quello di gronda che dovrà, comunque, essere contenuto entro i cm. 30.
6. Il fondo dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane; dovrà avere accesso diretto da spazi comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 16.
7. La distanza minima fra muri fronteggianti dovrà essere di ml. 4,00.

TITOLO IV

VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 47 – Controllo delle opere

Con provvedimento interno sono definite le modalità di controllo delle opere nel rispetto di quanto determinato dall'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con DGR n. 76/2014

Art. 48 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia e delle strutture sanitarie territoriali per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL.
2. Copia del P.d.C. o SCIA devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del P.d.C. o SCIA, del nominativo del Committente, del Progettista, del D.L., del Coordinatore per la Sicurezza, delle Ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi di indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il Responsabile dello Sportello Unico assume i provvedimenti sanzionatori secondo quanto previsto dalla vigente legislazione.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto il Responsabile dello Sportello Unico ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 49 - Sanzioni.

1. Alle violazioni delle norme del RUE, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L.689/81 (come integrata e modificata dalla L.507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n. 267/00 art.7 bis, integrato dalla legge n.3/2003 ART.16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

TITOLO V

NORME TRANSITORIE

Art. 50 - Aggiornamento del RUE;

Il RUE è valido a tempo indeterminato e le sue prescrizioni devono intendersi conformi al PSC e modificabili solo secondo le procedure previste dall'art. 33 della LR 20/2000.

La correzione di meri errori materiali (a titolo esemplificativo errori di ortografia, refusi, errate rappresentazioni dello stato di fatto, ecc.) potranno essere approvati mediante semplice presa d'atto ed approvazione del Consiglio Comunale, non costituendo variante al RUE.

TITOLO VI
LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO
Capo I
Definizioni

Art. 51 - Tipologie fondamentali

- 1) Si definiscono tipologie fondamentali degli esercizi commerciali:
- a) esercizi di vicinato - aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
 - b) medie strutture di vendita - aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 1.500 mq. (a loro volta divise in medio piccole e medio grandi);
 - c) grandi strutture di vendita - aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. (a loro volta divise in grandi di livello inferiore e grandi di livello superiore).

Art. 52 - Settori merceologici

- 1) Nelle medie e grandi strutture di vendita la normativa specifica i settori merceologici ammessi, secondo le seguenti categorie:
- a) vendita di prodotto alimentari e misti;
 - b) vendita di prodotti non alimentari.
- 2) Negli esercizi di vicinato sono sempre ammessi entrambi i settori merceologici di cui al precedente comma.

Art. 53 - Superficie di vendita

- 1) E' la superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
- 2) Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e 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.
- 3) Nei punti di vendita nei quali è possibile esercitare congiuntamente le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio - esclusivamente per la vendita dei prodotti elencati all'art. 19 bis della legge regionale n. 14 del 1999 come modificata dalla legge regionale n. 6 del 2007 - la superficie di vendita al dettaglio è computata nella misura di almeno il 50% della superficie lorda complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso e al dettaglio quando questa non sia superiore a 3.000 mq.

La parte di superficie eccedente le succitate dimensioni viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio.

4) La superficie di vendita 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 quando questa non sia superiore a 1500 mq. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e di 1/4 per la parte eccedente.

5) 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.

Art. 54 - Centri commerciali

1. 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 spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività para-commerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).
2. Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:
 - a) **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 di vendita; b) **centri commerciali d'attrazione**, suddivisi in
 - **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori al limite di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari;
 - **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie strutture 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 e grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.
1. Ai sensi della DCR n. 1253/1999, deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.
2. Ai sensi della DCR n. 1253/1999, i complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi para-commerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti. Nell'ambito di tali complessi è consentita la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq. La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria,

ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

3. Ai sensi della DCR n. 1253/1999, per tali complessi o gallerie non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi. Nel caso di complessi e di gallerie, aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori della zona A, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui al successivo art. 106.
4. Si definisce area commerciale integrata un'area di norma comprendente più strutture di medie e/o grandi dimensioni in conformità alla pianificazione comunale e provinciale per tali strutture e interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari, così come meglio definito e specificato nel punto 5 della DCR n. 653/2005, integrativa alla DCR n. 1253/99.

Art. 55 - Parcheggi pertinenziali

1. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di aree o di costruzioni adibiti a parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti.
2. Le dimensioni lineari del singolo posto auto al netto degli spazi di manovra non devono essere inferiori a mt. 2,5 x 4,8.
3. Al fine del rispetto della L. 24.03.1989, n. 122, la superficie convenzionale di "un posto auto", comprensiva dei relativi spazi di manovra, deve considerarsi pari a mq. 25.
4. La localizzazione ed organizzazione nonché le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei parcheggi pertinenziali relativi ad un esercizio commerciale o centro commerciale, devono essere individuate nel rispetto delle specifiche condizioni e dei requisiti e criteri della Normativa Regionale di settore, con particolare riferimento ai punti 5.2.2 e 5.2.3 della DCR n. 1253/1999.

Capo II **Usi del territorio**

Art. 56 - Disposizioni generali relative all'uso del territorio

1) Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per gli esercizi commerciali sono articolate nei raggruppamenti di tipologie fondamentali di cui al successivo articolo.

Art. 57 - Dimensionamento delle tipologie commerciali

1) Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono articolate nei seguenti sottoraggruppamenti:

- a) **Esercizi di vicinato** aventi superfici di vendita non superiore a mq. 150;
- b) **Medio-piccole strutture di vendita** aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato a fino a 800 mq. e, ai soli fini della dotazione minima dei parcheggi, articolate in ulteriori classi dimensionali:
- c) **Medio-grandi strutture di vendita** costituite da esercizi e centri commerciali con superficie di vendita da 801 a 1.500 mq.
- d) **Grandi strutture di vendita, alimentari e miste e non alimentari**, aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita ed articolate in relazione ai due settori merceologici, nella seguente ulteriore classe dimensionale:
 - **grandi strutture di vendita di livello inferiore alimentari**, con superfici di vendita comprese tra 1.501 mq. e fino a 4.500 mq.;
 - **grandi strutture di vendita di livello inferiore non alimentari**, con superfici di vendita comprese tra 1.501 mq. e fino a 10.000 mq.;
 - **grandi strutture di vendita di livello superiore alimentari**, con superfici di vendita maggiore di 4.500 mq.;
 - **grandi strutture di vendita di livello superiore non alimentari**, con superfici di vendita maggiore di 10.000 mq.

Art. 58 - Dotazione minima di parcheggi pertinenziali e di aree di carico e scarico merci

1) La dotazione necessaria di parcheggi pertinenziali previste dagli strumenti urbanistici comunali vengono adeguate nelle quantità minime, in riferimento alle diverse tipologie di strutture commerciali e settori delle medesime, ai seguenti parametri:

- a) esercizi di vicinato: si richiede di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
- b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:
 - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:
un posto-auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 400 fino a 800 mq. di superficie di vendita:
un posto-auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 800 fino a 1500 mq. di superficie di vendita:
un posto-auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;
- a) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:
 - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:
un posto-auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita:
un posto-auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 800 mq. fino a 1500 mq. di superficie di vendita:
un posto-auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione;
- a) centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).

1) In aggiunta alle dotazioni minime prescritte di posti auto, le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese ed aventi caratteristiche e peculiarità previste al punto 5.2.7 del DCR n. 1253/99 e s.m.i.

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

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. La dotazione di parcheggi è comunque richiesta nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purchè non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle sotto-tipologie delle medie strutture;
- c) nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici.

Art. 59 - Standard urbanistici

1) In materia di aree da cedere, ovvero di standard pubblico, e ai fini del reperimento di aree da adibire a parcheggio pubblico da aggiungere alla quantità prevista di parcheggio pertinenziale si applicano le quantità previste dall'art. A-24 della L.R. n. 20/2000 e trovano applicazione le indicazioni del punto 5.1 della DCR n. 1253/1999.

Art. 60 - Settori merceologici misti

1) Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi commerciali che vendono prodotto alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

Capo III

Condizioni di accessibilità' per la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita

Art. 61 - Requisiti di accessibilità

1) Per l'insediamento di medie o grandi strutture di vendita devono essere assicurati i seguenti requisiti minimi di localizzazione e di organizzazione degli accessi:

- a) idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- b) efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- c) efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata.

1) Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti i seguenti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico:

A - Idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria

- a) **grandi strutture di vendita di prodotti alimentari con superficie di vendita di almeno 4.500 mq.**

La struttura deve essere direttamente raggiungibile da una strada con le caratteristiche delle strade di tipo A e B di cui all'art. 2 del Codice della Strada o quantomeno con le caratteristiche geometriche di cui al tipo III del CNR, intendendosi per direttamente raggiungibile che fra la strada con le caratteristiche suddette e l'accesso ai parcheggi pertinenziali della struttura di vendita si percorra un raccordo stradale di lunghezza non superiore a due chilometri, di sezione adeguata al traffico atteso e senza attraversare zone urbane residenziali.

- b) **per altre grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e per le medio-grandi strutture di vendita di prodotto alimentari**

La struttura deve avere accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche pari a quelle di tipo III del CNR.

- c) **grandi strutture di vendita di prodotto non alimentari**

La struttura deve avere accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche pari a quelle di tipo IV del CNR.

- d) **Collocazione di medie e grandi strutture di vendita nell'ambito di preesistenti aggregazioni**

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

A - efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva

- a) **grandi strutture di vendita di prodotti alimentari**

La struttura deve essere collocata presso una fermata di servizi di trasporto urbano collettivo, in posizione tale che il parcheggio pubblico realizzato per la struttura di vendita medesima come standard di urbanizzazione possa svolgere funzioni di parcheggio scambiatore per il raggiungimento del centro urbano.

- b) **medie-grandi strutture di vendita di prodotto alimentari e non alimentari** La struttura deve essere collocata a meno di cento metri fra l'ingresso alla struttura stessa e una fermata di servizio collettivo a media o elevata frequenza.

A - efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata

C.a) grandi strutture di vendita di prodotti alimentari ed aree commerciali integrate

L'innesto deve essere ad uso esclusivo della struttura di vendita o dell'area commerciale integrata, senza intersezioni a raso;

C.b) medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari

È richiesto l'innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita, con corsie di accelerazione, decelerazione e di accumulo di lunghezze concorrenti ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 14/99 e s.m.i..

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

3) In carenza di requisiti di collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva di cui al punto B) del comma 2 possono essere definiti obblighi convenzionali di linea di trasporto collettivo in essere o per l'attivazione di un servizio privato di trasporto collettivo – navetta fra la struttura, il centro urbano e il più idoneo nodo di scambio intermodale.

Capo IV

Modalità di attuazione di grandi e medie strutture di vendita

Art. 62 - Grandi strutture di vendita

1) L'ampliamento di grandi strutture è consentito fino al limite della tipologia dimensionale e nei casi previsti dall'art. 58quater, comma 3 delle NTA della succitata Variante di adeguamento del PTCP alla normativa vigente in materia di commercio.

2) Il trasferimento di grandi strutture di vendita di livello inferiore, alimentari e non alimentari è consentito nei casi e nei limiti previsti dall'art. 58quater, comma 5 delle NTA della succitata Variante di adeguamento del PTCP alla normativa vigente in materia di commercio.

3) Il mutamento di settore merceologico di tutta o parte della struttura di vendita è equiparato a una nuova previsione ed è pertanto subordinato agli artt. 58quater, 58ter e 58bis delle NTA della succitata Variante di adeguamento del PTCP alla normativa vigente in materia di commercio.

Art. 63 - Medie strutture di vendita

- 1) Vengono confermate le medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari presenti sul territorio comunale .
- 2) Si rimanda per le modalità di ampliamento delle medio-piccole strutture di vendita esistenti, di trasferimento di sede, di variazione merceologica, di concentrazione e accorpamento delle stesse, ai “Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali inerenti le medie strutture di vendita”.
- 3) E’ comunque ammessa la possibilità di ampliamento delle medio-piccole strutture di vendita esistenti fino al limite dimensionale massimo di mq. 800 stabilito per tale tipologia distributiva, fermo restando il rispetto dei requisiti urbanistici ed edilizi di Legge.

TITOLO VII DISPOSIZIONI GENERALI ED ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I Disposizioni generali

Art. 64 - Contenuti ed elaborati costitutivi.

- 1 Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) disciplina a tempo indeterminato, ai sensi dell’art.29 della LR 20/00, le trasformazioni e gli interventi diffusi negli ambiti consolidati e nel territorio rurale; disciplina inoltre le modalità di intervento, i parametri urbanistico edilizi e le relative metodologie di calcolo, nonché i titoli abilitativi relativi al processo edilizio.
- 2 Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC e della legge regionale 20/2000, disciplina:
 - a) la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
 - b) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 - c) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali
- 3 Il RUE disciplina inoltre:
 - a) gli interventi diretti nel sistema insediativo storico;
 - b) gli interventi diretti nei tessuti urbani consolidati;
 - c) gli interventi diretti nel territorio rurale;
 - d) gli interventi diretti negli ambiti di trasformazione pregressi, in attuazione di piani attuativi approvati e convenzionati prima dell’approvazione del PSC;
 - e) gli interventi diretti successivi ai piani attuativi relativi agli ambiti previsti dal PSC inseriti nei POC.
- 4 Il RUE è composto dai seguenti elaborati:
Elaborati grafici comprensivi delle seguenti tavole:

•Tav. 01.1 Territorio extraurbano	Scala 1: 5.000
•Tav. 01.2 Territorio extraurbano	Scala 1: 5.000
•Tav. 01.3 Territorio extraurbano	Scala 1: 5.000
•Tav. 01.4 Territorio extraurbano	Scala 1: 5.000

- Tav. 02.1 Territorio urbano Folignano - Pontedell'olio Scala 1: 2.000
- Tav. 02.2 Territorio urbano Pontedell'olio Scala 1: 2.000
- Tav. 02.3 Territorio urbano Pontedell'olio - Riva Scala 1: 2.000
- Tav. 02.4 Territorio urbano Torrano, Fratta, Cassano, Castione, Zaffignano Scala 1: 2.000
- Tav. 02.5 Territorio urbano Mistadello di Castione, Montesanto, Biana Scala 1: 2.000
- Tav. 03.a Disciplina dei Centri Storici Scala 1: 1.000
- Tav. 03.b Disciplina Fabbricati esterni di valore storico Scala 1: 2.000
- Relazione
- Scheda dei Vincoli (La tavola dei vincoli è costituita dalle Tav. 2-3-4 del PSC)
- Valsat
- Valsat – Sintesi non tecnica
- Norme
- Dichiarazione di Sintesi

Art. 65 - Validità ed efficacia.

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive ed indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale (PSC). In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Alla data di adozione del presente R.U.E. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. n° 20/2000.
3. Dalla data di entrata in vigore, il RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal Piano Urbanistico Comunale (POC), in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
4. I titoli abilitativi per le opere edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le sue prescrizioni, mantengono la loro validità, purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati dalla legislazione di riferimento.
5. Il presente Regolamento non si applica inoltre agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di titolo abilitativo in data antecedente a quella di adozione. Non si applica inoltre alle varianti non essenziali a titoli abilitativi già rilasciati.

Art. 66 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE, si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari locali vigenti.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammessa nei casi espressamente previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), definitivamente approvati e/o 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, nei termini previsti dall'art.17 della LN 1150/42 e dall'art.31 della LR 20/00.

4. Nel caso in cui alcuni contenuti dei PUA, definitivamente approvati e/o convenzionati in data precedente all'adozione del PSC, risultino difformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), le previsioni medesime devono intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni dei PUA o di loro varianti.

5. Per quanto riguarda le aree cedute o da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati in data precedente all'adozione del PSC, il POC ne può prevedere, entro i limiti previsti dalla LR 20/00, un utilizzo differente, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi, le previsioni dei POC prevalgono su quelle dei PUA.

Art. 67 - Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale

1. Ai sensi dell'art.28 della LR 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in:

- a. Territorio Urbanizzato (TU), da sottoporre a RUE;
- b. Territorio urbanizzabile da disciplinare con i POC;
- c. Territorio rurale, da disciplinare attraverso il RUE.

2. Pertanto il RUE disciplina specificatamente gli ambiti urbani consolidati ricompresi all'interno del Territorio Urbanizzato, nonché il Territorio rurale, riportando le perimetrazioni del PSC relative al Territorio Urbanizzabile (disciplinato dal POC).

Art. 68 - Prevalenza delle norme di tutela

1. Per quanto attiene al sistema delle tutele nel loro complesso (ambientali e paesaggistiche, antropiche e infrastrutturali, storico-culturali, idrologiche ed idrauliche), il RUE rimanda agli elaborati del Quadro Conoscitivo (QC) e agli studi specialistici che risultano parte integrante del PSC, con particolare riferimento alla componente geologica.

2. Conseguentemente, le limitazioni eventualmente determinate dalle tutele delle Norme di attuazione del PSC e nelle tavole del PSC prevalgono sempre sulle norme di cui al successivo Titolo C.1 del presente RUE, nonché sulle norme del POC.

Capo II Attuazione del piano

Art. 69 - Modalità di attuazione del Piano

1. Il RUE ed il POC vengono attuati attraverso le modalità previste dalla legge regionale n. 20/2000 e dalla legge 31/2002, fra le quali:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata;
 - b) Permessi di costruire convenzionati (PCC);
 - c) Permessi di costruire (PC);
 - d) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) (*Denunce di inizio attività (DIA)*);
 - e) Interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti;f) Attività edilizia libera.

Art. 70 - Piani Urbanistici attuativi Attuativi (P.U.A.).

1. Il Piano Attuativo disciplina e conforma, in esecuzione alle previsioni del PSC e del POC, gli interventi pubblici e privati di un ambito o porzione di territorio mediante la definizione dettagliata dell'assetto di quest'ultimo.
2. Rientrano nei Piani Attuativi:
 - Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata.
 - Piani per l'Edilizia economica e popolare.
 - Piani per gli insediamenti produttivi.
 - Piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata.
 - Programmi integrati.
 - Piani di riqualificazione urbana
3. La formazione di Piano Attuativo è obbligatoria quando specificatamente prescritta dal PSC.

1) Elementi costitutivi

Gli elementi costitutivi del Piano Attuativo sono i seguenti:

- a) **Schema di convenzione** contenente gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della Legge 17 giugno 1942, n° 1150 (art. 8 Legge 6 agosto 1967, n° 765) e dall'art. 22 della L.R. n° 47/78 e successive modificazioni. In particolare, per i Piani Particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:
 - La cessione gratuita, entro limiti prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria.
 - I termini di ultimazione delle successive fasi d'intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto.
 - L'impegno, da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa.

– Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di Legge, ai fini del rilascio dell'autorizzazione.

- b) **Stralcio dello strumento urbanistico vigente** e delle relative norme di attuazione.
- c) **Estratto catastale** con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, elenco delle proprietà da espropriare o da vincolare; nel caso di Piano Particolareggiato in zona territoriale omogenea "E" è, inoltre, richiesta una relazione debitamente documentata ed esplicativa dell'origine dell'azienda agricola, resa in forma di auto dichiarazione.
- d) **Stato di fatto** planimetrico ed altimetrico, in scala 1:500 o 1:1.000, contenente, fra l'altro:
- Rilievo del verde esistente con l'indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive esistenti non appartenenti a colture agrarie.
 - Costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti.
 - Elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, rete telefonica e relative servitù.
 - Viabilità toponomastica.
 - Altri eventuali vincoli.
- e) **Documentazione fotografica** del terreno oggetto di trasformazione con indicazione dei punti di ripresa.
- f) **Planimetria di progetto** in scala 1:500 oppure 1:1.000 indicante:
- Numerazione dei lotti.
 - Strade e piazze debitamente quotate.
 - Spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato).
 - Eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati.
 - Spazi per servizi.
 - Spazi pubblici per sosta e parcheggio con indicazione di quelli riservati ai disabili.
 - Ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi, delle superfici per affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico e della segnaletica direzionale.
 - Particolari esecutivi e dettagli costruttivi delle opere di sistemazione delle superfici inedificate, in scala non inferiore a 1:200.
 - Tavola di progetto che evidenzi quali alberi debbano essere abbattuti..
- g) **Sezioni e profili**, in scala 1:500 o 1:1.000, con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso.
- h) **Schema degli impianti tecnici** quali: acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria.
- i) **Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica** con ubicazione delle necessarie cabine.
- j) **Norme urbanistiche ed edilizie** per la buona esecuzione dei Piano.

k) Relazione sul clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica, per insediamenti residenziali e funzioni protette di cui all'art. 8 della Legge n° 447/1995, relazione d'impatto acustico per insediamenti produttivi di cui all'art. 8 predetto.

l) Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali, relative ad urbanizzazione, necessarie all'attuazione del Piano Particolareggiato.

m) Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno.

n) La valutazione di sostenibilità ambientale (VAS) nei casi richiesti dalle vigenti disposizioni legislative.

2) Approvazione

1) I Piani Attuativi di iniziativa privata, sottoposti all'esame preventivo di cui all'art. 19 della L.R. n° 19/82 e successive modificazioni e sentito il parere della CQUP, sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e successive modificazioni. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del Piano. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del Piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

2) Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le Concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o interventi edilizi previsti dal Piano stesso.

3) I Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 21 della L.R. n° 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 71 - Interventi soggetti a SCIA

Sono obbligatoriamente soggetti a SCIA gli interventi elencati all'art. 13 della LR n. 15/2013

Art. 72 - Interventi soggetti a Permesso di Costruire (PdC)

Sono obbligatoriamente soggetti a PdC gli interventi di cui all'art. 17 della LR n. 15/2013; ove previsto e qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, salvo rispetto della disciplina di cui agli artt. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 e 19-bis della L.R. n. 15/2013

Art. 73 - Interventi soggetti a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)

Sono obbligatoriamente soggetti a SCIA gli interventi elencati all'art. 7, comma 5, della LR n. 15/2013

Art. 74 - Attività edilizia libera

Per l'elenco degli interventi liberalizzati e/o soggetti a semplice comunicazione elencati si veda l'art. 7, commi da 1 a 4, della LR n. 15/2013

1. Le attività di cui al comma 1 sono attuabili in tutto il territorio comunale senza la necessità di alcun titolo abilitativo edilizio, purché non contrastino con le specifiche disposizioni stabilite dal PSC e dal RUE per gli ambiti in cui le medesime attività ricadono e sempre che gli interventi siano effettuati nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia in materia di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.

2. Tranne che per gli interventi su immobili compresi nel centro storico urbano o negli insediamenti storici extraurbani ovvero su edifici di interesse architettonico, ambientale e storico-testimoniale, non è soggetta ad alcun titolo abilitativo, la realizzazione delle seguenti strutture, complementari alla funzione principale:

3.2.a. pergolati aperti, in legno o ferro, privi di fondazione e privi di copertura;

3.2.b. piccole strutture leggere da giardino (gazebo, chioschetti, tendoni, casette in legno pergioco bimbi, ecc.) non in muratura con funzione ornamentale o ludica aventi altezza al colmo non superiore a m. 3 e superficie coperta non superiore a mq 12;

3.2.c. parabole, antenne, inferiate, sistemi di sicurezza, impianti di condizionamento dell'aria esterni alla sagoma dell'edificio.

3. Gli interventi di cui sopra dovranno essere attuati nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 21.1.2004 n°42 e s.m.i. "Codice dei beni culturale e del paesaggio".

Art. 75 - Interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti;

Gli interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti sono subordinati alle procedure previste dalla disciplina specifica.

Art. 76 - Rapporto con altri piani, pianificazione di settore e regolamenti comunali

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

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

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

4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, 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.