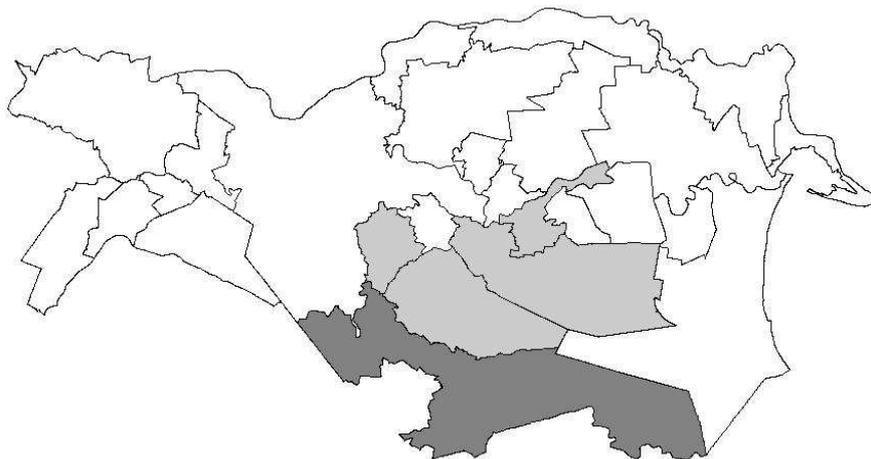


Comuni di
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO
PORTOMAGGIORE-VOGHIERA

PROVINCIA DI FERRARA



comune di
ARGENTA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
L.R. 20/2000

RUE

testo coordinato con la variante n° 1
denominata VAR RUE PdVC
23.11.2009
controdedotto per approvazione

coordinato con DCC n 48 del 5/9/2011

Sindaco di Argenta Antonio Fiorentini
Sindaco di Migliarino Sabina Mucchi
Sindaco di Ostellato Andrea Marchi
Sindaco di Portomaggiore Gian Paolo Barbieri
Sindaco di Voghiera Claudio Fioresi

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento generale
arch. Natascia Frasson - responsabile dell'Ufficio di Piano Intercomunale

Ufficio di Piano
Comune di Argenta - *arch. Natascia Frasson, arch. Leonardo Monticelli*
collaboratori - *dr.ssa Nadia Caucci, geom. Paolo Orlandi*
Comune di Migliarino - *arch. Antonio Molossi*
Comune di Ostellato - *geom. Claudia Benini*
Comune di Portomaggiore - *ing. Luisa Cesari, geom. Gabriella Romagnoli*
Comune di Voghiera - *arch. Marco Zanoni*
collaboratori - *geom. Massimo Nanetti*

Consulente responsabile del presente elaborato: **tecnicoop**

arch. Rudi Fallaci arch. Franco Tinti
dott. agr. Fabio Tunioli
dott. Paolo Trevisani
arch. Barbara Marangoni
arch. Filippo Boschi
cartografia - Andrea Franceschini

Comune di Argenta

Provincia di Ferrara

REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

bozza a cura di tecnicoop s.c.r.l.
prog. resp. arch. Rudi Fallaci

	File	N	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
LAV.	RUE 5com bozza5	1	Bozza 5	20/08/07	RF	20/08/07	RF	20/08/07	RF
N34	RUE 5com bozza6		Bozza 6	13/02/08		13/02/08	RF	13/02/08	RF
	RUE 5com bozza7		Bozza7	03/04/08		03/04/08	RF	03/04/08	RF
	RUE_5_8 _Argenta		Per Adozione	17/09/08		17/09/08		17/09/08	
	RUE_Argenta11		Per Adozione	19/10/08		19/10/08		19/10/08	
	RUE_Argenta13		Per approvaz.	20/07/09		20/07/09		20/07/09	
	RUE_Argenta15		modifiche richieste da ARPA/asl recepite in fase di approvazione RUE.	1/10/09	ML	1/10/09	ML	1/10/09	ML
	RUE_Argenta18		-Variante RUE nov 2009 -concordate con con DSP/ ARPA in data 11.5.10 - osservazioni d'ufficio per IFR	15/05/10	NF	15/05/10	NF		
	RUE 19		- contrdoduz parere arpa asl definitivo	21/06/10	NF				
	RUE_Argenta20		Modifica Artt. I.8, III.39		BP			05/09/11	

INDICE

Comuni di	1
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO PORTOMAGGIORE-VOGHIERA	1
PROVINCIA DI FERRARA	1
RUE.....	1
- PARTE PRIMA -	16
DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI.....	16
TITOLO I I - NORME PRELIMINARI.....	16
ART. I. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO urbanistico EDILIZIO.....	16
ART. I. 2 VALIDITÀ ED EFFICACIA; ABROGAZIONE, SOSTITUZIONE E MODIFICA DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI	17
ART. I. 3 ELABORATI COSTITUTIVI E SUDDIVISIONE DELLA MATERIA	17
ART. I. 4 RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI.....	18
ART. I. 5 CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	19
ART. I. 6 DEFINIZIONI DI TERMINI E PARAMETRI EDILIZI	19
ART. I. 7 DEFINIZIONI DI TERMINI E PARAMETRI URBANISTICI.....	31
ART. I. 8 DEFINIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE.....	32
ART. I. 9 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI NELLE UNITÀ DI INTERVENTO	33
ART. I. 10 ORGANIZZAZIONE DELLE NORME E PREVALENZA DELLE NORME DI TUTELA SULLE NORME DI AMBITO	33
ART. I. 11. LETTURA DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE.....	33
TITOLO I. II - TIPI DI INTERVENTO.....	35
ART. I. 12 - TIPI DI INTERVENTO	35
ART. I. 13 NUOVA URBANIZZAZIONE (ALIAS LOTTIZZAZIONE).....	36
ART. I. 14 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	36
ART. I. 15 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO).....	37
ART. I. 16 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	37
ART. I. 17 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)	38
ART. I. 18 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	39
ART. I. 19 DEMOLIZIONE (D)	40
ART. I. 20 RESTAURO SCIENTIFICO (RS).....	40
ART. I. 21 RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT).....	40
ART. I. 22 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (RAL)	40
ART. I. 23 NUOVA COSTRUZIONE (NC)	40
ART. I. 24 RICOSTRUZIONE (RI)	41
ART. I. 25 AMPLIAMENTO (AM).....	41
ART. I. 26 SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA.....	41
ART. I. 27 INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO	42
ART. I. 28 CAMBIO D'USO	42
TITOLO I. III - DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO	44
ART. I.29 CASISTICA DEGLI USI DEL TERRITORIO.....	44
ART. I.30 USO IN ESSERE.....	49

IMPIANTI	50
TITOLO I. IV – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO	52
ART. I. 31 DEFINIZIONE E COMPITI.....	52
ART. I. 32 COMPOSIZIONE E NOMINA	52
ART. I. 33 FUNZIONAMENTO.....	53
ART. I. 34 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI.....	53
TITOLO I. V – SPORTELLO UNICO DELL’EDILIZIA	55
ART. I.35 SPORTELLO UNICO DELL’EDILIZIA (S.U.E.)	55
TITOLO I. VI – NORME SOVRAORDINATE DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DELL’IDENTITA’ STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO.....	56
ART. I. 36 – SISTEMA DELLE TUTELE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI E DELLA FRAGILITA’ E VULNERABILITA’ DEL TERRITORIO.....	56
ART. I. 37 – Aree di riequilibrio ecologico.....	56
– PARTE SECONDA –	57
DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE	57
TITOLO II. I – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI.....	57
ART. II. 1 INFRASTRUTTURE PER L’URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	57
ART. II. 2 AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.....	58
ART. II. 3 ARTICOLAZIONE DEI PARCHEGGI	59
ART. II. 4 REQUISITI TECNOLOGICI DEI PARCHEGGI	60
ART. II. 5 DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3)	61
ART. II. 6 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – QUANTITÀ DI DOTAZIONI	62
ART. II. 7 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI - CARATTERISTICHE E LOCALIZZAZIONE.....	66
ART. II. 8 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – CASI DI MONETIZZAZIONE	66
TITOLO II. II – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	68
ART. II. 9 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE.....	68
ART. II. 10 DISCIPLINA DELLE ZONE DESTINATE A SEDE STRADALE E/O FERROVIARIA.....	68
ART. II. 11 REQUISITI TIPOLOGICI DELLE STRADE URBANE	68
ART. II. 13 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI	70
ART. II. 14 STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE	71
ART. II. 15 PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI.....	71
ART. II. 16 PARACARRI, FITTONI, DISSUASORI DI TRAFFICO.....	72
ART. II. 17 FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO E DISTANZE MINIME DAL CONFINE STRADALE	72
TITOLO II. III – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI	74
ART. II. 18 ELETTRODOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA.....	74
ART. II. 19 GASDOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA.....	74
ART. II. 20 DEPURATORI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO.....	74
ART. II. 21 IMPIANTI FISSI DI EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA.....	74
ART. II. 22 IMPIANTI FISSI DI COMUNICAZIONE PER LA TELEFONIA MOBILE	75
ART. II. 23 ESECUZIONE DI IMPIANTI A RETE NEL SOTTOSUOLO.....	75
ART. II. 24 CANALI DI BONIFICA	75
ART. II. 25 CONDUTTURE PER PRODOTTI CHIMICI.....	76
TITOLO II. IV – CIMITERI.....	77
ART. II. 26 CIMITERI	77

ART. II. 27 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI	77
---	----

– PARTE TERZA – **79**

REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC **79**

TITOLO III. I – CENTRI STORICI ED IMMOBILI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI **79**

ART. III. 1 DISPOSIZIONI GENERALI	79
ART. III.2 CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO	79
ART. III. 3 DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO	83
ART. III. 4 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI TUTELATI	84
ART. III. 5 Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico	88
ART. III. 5bis disposizioni particolari per L'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali	88

TITOLO III. II – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI **91**

ART. III. 6 ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI.....	91
ART. III. 7 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI	91
ART. III. 8 INTERVENTI AMMESSI.....	92

TITOLO III. III – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE **94**

ART. III. 9 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN CORSO DI ATTUAZIONE (ASP1).....	94
ART. III. 10 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI ASP1	94
ART. III. 11 INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI ASP1.....	94

TITOLO III. IV – AMBITI DI TRASFORMAZIONE..... **96**

ART. III. 12 AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC	96
ART. III. 13 AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ANS) INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC.....	96
ART. III. 14 NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP2) INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC.....	97

TITOLO III. V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI **98**

ART. III. 15 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE.....	98
ART. III. 16 USI PREVISTI E CONSENTITI	99
ART. III. 17 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA	100
ART. III. 18 INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI TUTELATI	102
ART. III. 18 bis - INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO di edifici colonici dell'ex-Ente delta padano 104	
ART. III. 19 INTERVENTI NEI NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO RURALE	105
ART. III. 20 IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI IN AMBITO RURALE	105
ART. III. 21 AREE DESTINATE ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E AD ATTIVITÀ RICREATIVE, FRUITIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI	105
ART. III. 22 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE E ALLEVAMENTO E CUSTODIA DI ANIMALI 'D'AFFEZIONE'.....	106
ART. III. 23 IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA E IMPIANTI PER L'AMBIENTE	106
ART. III. 23 IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA E IMPIANTI PER L'AMBIENTE	106
ART. III. 25 INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI	107
ART. III. 26 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO	108
ART. III. 27 TUTELA DEI MACERI	108
ART. III. 28 EDIFICIO DIROCCATO O DEMOLITO.....	108

TITOLO III. VI – TERRITORIO RURALE INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE **110**

ART. III. 29 AMBITI DEL TERRITORIO RURALE	110
ART. III. 30 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, AM, RI PER LA RESIDENZA E USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE	110
ART. III. 31 IMPATTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE	111
ART. III. 32 - INTERVENTI PER USO a1 ABITAZIONI.....	111
ART. III. 33 INTERVENTI PER USO d4.1 FABBRICATI DI SERVIZIO	112
ART. III. 34 INTERVENTI PER USO D4.2 E D5 FABBRICATI PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE DI TIPO AZIENDALE E DI TIPO INDUSTRIALE	113
ART. III. 35 INTERVENTI PER USO d4.3 ATTIVITÀ AZIENDALI o interazionedali DI PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE CONDIZIONATA DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI.	113
ART. III. 36 INTERVENTI PER USO d4.4 SERRE FISSE	113
ART. III. 37 INTERVENTI PER USO D6 IMPIANTI INDUSTRIALI DI CONSERVAZIONE CONDIZIONATA, LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI O ZOOTECNICI; ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA	114
ART. III. 38 (omissis)	114
ART. III. 39 SPANDIMENTO DI FANGHI, DI LIQUAMI E DI FERTILIZZANTI	114
ART. III. 40 STOCCAGGI PROVVISORI FANGHI, LIQUAMI, FERITLIZZANTI	114
ART. III. 41 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL MEZZANO.....	115
ART. III. 42 strutture per mense per lavoratori stagionali	116

- PARTE QUARTA - 117

NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI 117

TITOLO IV. I - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA 117

ART. IV. 1 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	117
ART. IV. 2 OPERE PUBBLICHE E OPERE CONSEGUENTI AD ACCORDI DI PROGRAMMA	117

TITOLO IV. II - PARERI PREVENTIVI FACOLTATIVI E OBBLIGATORI..... 119

ART. IV. 3 VALUTAZIONE PREVENTIVA.....	119
ART. IV. 4 ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO AVENTI SIGNIFICATIVO IMPATTO AMBIENTALE.....	119
ART. IV. 5 ALTRI PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI OBBLIGATORI	120

TITOLO IV. III - TITOLI ABILITATIVI..... 121

ART. IV. 6 TITOLI ABILITATIVI	121
ART. IV. 7 SOGGETTI AVENTI TITOLO.....	121

TITOLO IV. IV - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ..... 123

ART. IV. 8 INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA.....	123
ART. IV. 9 DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	124
ART. IV. 10 VOLTURAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	125
ART. IV.11 CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	125
ART. IV.12 SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	126

TITOLO IV. V - PERMESSO DI COSTRUIRE 127

ART. IV.13 INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE.....	127
ART. IV. 14 DOMANDA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO	127
ART. IV. 15 ESAME DELLA RICHESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	131
ART. IV.16 RILASCIO O DINIEGO DEL PERMESSO	132
ART. IV. 17 RIESAME DEL PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELLA C.Q.	132
ART. IV.18 CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	133
ART. IV. 19 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	133
ART. IV. 20 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA.....	133
ART. IV. 21 PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.....	133
ART. IV. 22 VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	134

ART. IV. 23 PROCEDURE PER IL CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE 134

TITOLO IV. VI – DISPOSIZIONI VARIE	136
ART. IV. 24 DIRITTO DI ACCESSO E RICHIESTA DI RIESAME	136
ART. IV. 25 AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITÀ ESTRATTIVA IN CAVE E TORBIERE. NULLA OSTA ALL'ESTRAZIONE DI MATERIALE LAPIDEO IN ALVEO	136
ART. IV. 26 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	136
ART. IV. 27 AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA	137

TITOLO IV. VII – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	138
ART. IV. 28 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.).....	138
ART. IV. 29 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.U.A.	139
ART. IV. 30 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA	139
ART. IV. 31 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA.....	139
ART. IV. 32 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	141
ART. IV. 33 DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO (DPCA)/IMPATTO ACUSTICO NEI PUA	143
ART. IV. 34 PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO PROPEDEUTICI ALLA APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	143
ART. IV. 35 PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI DOCUMENTI E PROCEDURA DI VALUTAZIONE E DI APPROVAZIONE	144
ART. IV. 36 - PIANI DI INVESTIMENTO IN AZIENDA AGRICOLA (PIA).....	145
ART. IV. 37 DICCIPLINA DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A VALUTAZIONE DI impatto ambientale	146

– PARTE QUINTA – 147

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI ... 147

TITOLO V. I – ESECUZIONE DEI LAVORI.....	147
ART. V. 1 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI	147
ART. V. 2 CONTROLLO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	147
ART. V. 3 CONDUZIONE DEL CANTIERE	148
ART. V. 4 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	148
ART. V. 5 MODIFICHE PROGETTUALI.....	148

TITOLO V. II – CONCLUSIONE DEI LAVORI.....	151
ART. V. 6 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ.....	151
ART. V. 7 FASCICOLO DELL'INTERVENTO.....	152
ART. V. 8 VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO O D.I.A.....	152
ART. V. 9 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA	153
ART. V. 10 ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI.....	153
ART. V. 11 DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ / USABILITÀ / INABITABILITÀ	153

TITOLO V. III – CONTROLLI.....	155
ART. V. 12 CONTROLLO SULL'OPERA ESEGUITA	155

– PARTE SESTA – 156

NORME PARTICOLARI 156

TITOLO VI. I – TUTELA DELL'AMBIENTE.....	156
ART. VI. 1 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE	156
ART. VI. 2 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	156

TITOLO VI. II – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	158
ART. VI. 3 Salvaguardia e formazione del verde.....	158
ART. VI. 4 (OMISSIS)	158
ART. VI. 5 (OMISSIS)	158
ART. VI. 6 OPERE MOBILI DI ARREDO	158
TITOLO VI. III – QUALITÀ FORMALE E COMPOSITIVA DEGLI EDIFICI E DEGLI INSEDIAMENTI. 160	
ART. VI. 7 CRITERI GENERALI	160
ART. VI. 8 MANUTENZIONE DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	160
ART. VI. 9 MURATURE CON PARAMENTO FACCIA A VISTA.....	161
ART. VI. 10 MURATURE INTONACATE, TINTEGGIATURE	161
ART. VI. 11 NUOVE APERTURE E MODIFICA DELLE BUCATURE ESISTENTI.....	161
ART. VI. 12 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	161
ART. VI. 13 SERRAMENTI ESTERNI ED OPERE IN FERRO	161
ART. VI. 14 MANTI DI COPERTURA E CORNICIONI	162
ART. VI. 15 COMIGNOLI E CANNE FUMARIE.....	162
TITOLO VI. IV – PRESCRIZIONI VARIE..... 163	
ART. VI. 16 CRITERI GENERALI	163
ART. VI. 17 VETRINE E SERRANDE	163
ART. VI. 18 TENDE E FRANGISOLE.....	163
ART. VI. 19 MEZZI PUBBLICITARI	164
ART. VI. 20 NUMERAZIONE CIVICA.....	166
ART. VI. 21 TARGHE.....	166
ART. VI. 22 BACHECHE E VETRINETTE.....	166
ART. VI. 23 ADDOBBI	166
ART. VI. 24 IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	167
ART. VI. 25 RECINZIONI E MURI DI CINTA.....	167
ART. VI.26 PASSI CARRAI, USCITA DALLE AUTORIMESSE ED ACCESSI	168
ART. VI.27 PERCORSI CARRABILI, PEDONALI E I CORTILI.....	168
ART. VI.28 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI INTERRATE.....	168
ART. VI.29 MONUMENTI, CIPPI E TARGHE COMMEMORATIVE APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI.....	169
ART. VI. 30 CHIOSCHI ED EDICOLE	169
ART. VI. 31 PISCINE	170
ART. VI. 32 ATTREZZATURE DI CANTIERE	171
ART. VI. 33 MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI	171
ART. VI. 34 IMPALCATURE E PONTEGGI	171
ART. VI. 35 MOSTRE E DEPOSITI ALL'APERTO	172
ART. VI. 36 IMPATTO VISIVO ED AMBIENTALE DEGLI APPARATI TECNOLOGICI (ANTENNE RADIO-TELEVISIVE E PANNELLI SOLARI, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, ECC.)	172
ART. VI. 37 REQUISITI ESSENZIALI DELLE PAVIMENTAZIONI SUL SUOLO.....	173
ART. VI. 38 SAGRATI E AREE SPECIALI	173
ART. VI. 39 ILLUMINAZIONE ESTERNA – CRITERI GENERALI	173
ART. VI. 40 ELEMENTI DI COMFORT URBANO	175
– PARTE SETTIMA –	176
REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE.....	176
TITOLO VII. I – DEFINIZIONI E CONTENUTI..... 176	
ART. VII. 1 PRESCRIZIONI TECNICHE – REQUISITI COGENTI E VOLONTARI	176
FAMIGLIA 1 – PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO.....	177

FAMIGLIA 2 – EFFICIENZA IMPIANTISTICA	177
FAMIGLIA 3 – FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	177
FAMIGLIA 4 – SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....	177
FAMIGLIA 5 – BUONE PRATICHE	177
ART. VII. 2 CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI.....	177
ART. VII. 3 CONTENUTI DEI REQUISITI VOLONTARI	178
ART. VII. 4 LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI	178
ART. VII. 5 APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO	178
ART. VII. 6 REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE	179
– PARTE OTTAVA –	182
DISPOSIZIONI FINALI	182
TITOLO VIII. I – SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	182
ART. VIII. 1 TOLLERANZE	182
ART. VIII. 2 (omissis)ART. VIII. 3 SANZIONI	182
ART. VIII. 4 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI	182

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
Sup.min	= Superficie Minima di intervento
CU	= Carico Urbanistico
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P2	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria
P3r	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
P3c	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
U	= Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

Termini e Parametri Edilizi

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
SC	= Superficie complessiva, edificata edificabile
Su	= Superficie utile
Sac	= superficie accessoria
SQ	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
SV	= Superficie di vendita
Hu	= Altezza utile netta media
HF	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

MO	= Manutenzione Ordinaria
MS	= Manutenzione Straordinaria
RRC	= Risanamento conservativo
RE	= Ristrutturazione Edilizia
D	= Demolizione

Tipi di intervento edilizio di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

RS	= Restauro scientifico
RT	= Ripristino tipologico
RAL	= Risanamento delle aree libere

Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

NC	= Nuova costruzione
AM	= Ampliamento
RI	= Ricostruzione

Tipi di intervento non edilizi

MT	= Significativi movimenti di terra
AR	= Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio urbano

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD	= Cambio di destinazione d'uso
----	--------------------------------

Varie

C.Q.	= Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PAI/PO	= Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Po
PAI/Delta	= Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del Delta del Po
PSAI/Reno	= Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Reno
PTCP	= Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
POC	= Piano Operativo comunale
PSC	= Piano Strutturale Comunale
PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
RUE	= Regolamento urbanistico-edilizio
SUE	= Sportello Unico per l'Edilizia

ELENCO DEI TIPI D'USO URBANISTICO

a) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. *Residenza*
- a2. *Residenza collettiva (non turistica)*

b) FUNZIONI PRIVATE DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA REESIDENZA

- b1. *Esercizi commerciali di vicinato*
- b2. *Pubblici esercizi*
- b3. *Studi professionali e piccoli uffici in genere,*
- b4. *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto.
- b5. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,* nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.
- b6. *Artigianato dei servizi agli automezzi* (esclusi quelli già ricompresi in b5).
- b7. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano*
- b8. *Attività di parcheggio*
- b9. *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*

c) FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI ,TERZIARIE, SPORTIVE E DI SPETTACOLO A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO

- c1 *Medio-piccole strutture di vendita (c1.a = alimentari, c1.n = non alimentari)*
- c2 *Medio-grandi strutture di vendita (c2.a = alimentari, c2.n = non alimentari)*
- c3. *Grandi strutture di vendita*
- c4.. *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*
- c5. *Attività espositive, fieristiche, congressuali.*
- c6. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto;*
- c7. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto*
- c8 *.Attività sanitarie ed assistenziali*
- c9 *Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca*

d) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

- d1. *Attività manifatturiere industriali o artigianali*
- d2. *Attività commerciali all'ingrosso,* mostre, magazzini, depositi
- d3. *Attività estrattive*
- d4. *Attività di coltivazione agricola,*
 - d4.1 depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda,
 - d4.2 allevamenti aziendali
 - d4.3 Attività aziendali di prima lavorazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici
 - d4.4 Coltivazione in serre fisse
 - d4.5 Mensa per lavoratori stagionali
- d5 *Attività di allevamento industriale*
- d6 *Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura*
- d7 *Impianti di produzione e commercializzazione di energia*

e) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1. *Attività ricettive alberghiere,*
- e2. *Attività ricettive extra-alberghiere* (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere),
- e3. *Campeggi e villaggi turistici,*
- e4. *Attività agrituristiche.*

f) ATTIVITA' E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

- f1. *.Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
- f2. *.Attività di interesse collettivo di tipo religioso*
- f3. *Parcheggi pubblici in sede propria*
- f4. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

g) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- g1. *Mobilità*
- g2. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- g3. *Reti tecnologiche e relativi impianti.*
- g4. *Impianti per l'ambiente*
- g5. *Impianti di trasmissione* (via etere).
- g6. *Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.*
- g7. *Attrezzature cimiteriali.*
- g8. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*
- g9. *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili* (aree attrezzate per nomadi).
- g10. *Attrezzature per la Difesa Nazionale*
- g11. *Opere per la tutela idrogeologica;.*

– PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

TITOLO I.I – NORME PRELIMINARI

ART. I. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della l.r. 20/2000 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti regolamentari degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC
 - i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
 - i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
 - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
 - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
 - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
 - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
 - le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.);
 - i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi quelli sul risparmio energetico e i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;
 - le caratteristiche del fascicolo dell'intervento e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
 - le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale;
 - la gestione del verde pubblico e privato;
 - il contributo di costruzione;
 - le sanzioni.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

ART. I. 2 VALIDITÀ ED EFFICACIA; ABROGAZIONE, SOSTITUZIONE E MODIFICA DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie divenute efficaci anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali ai titoli abilitativi divenuti efficaci in data antecedente alla sua adozione (si veda al seguente ART. V. 5).
4. Dalla data di adozione del RUE si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'ART. 12 della legge reg. 20/2000. Nel caso di interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di permesso di costruire o DIA , completa di tutti i documenti necessari all'istruttoria, in data antecedente a quella di adozione, non si applica la salvaguardia; per tali titoli non sono ammesse varianti, salvo che siano conformi al RUE.
5. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'ART. 33 c.3 L.R. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. E' fatto salvo il rinvio alle disposizioni di regolamenti e/o competenze specifiche di altri Enti o uffici
6. In particolare, il presente RUE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio assunto con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 29/07/2005 e successive modificazioni.
7. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme.

ART. I. 3 ELABORATI COSTITUTIVI E SUDDIVISIONE DELLA MATERIA

1. Il RUE è composto
 - a) dal presente fascicolo **RUE** comprendente le seguenti Parti.
 - Parte I. Disposizioni generali e definizioni;
 - Parte II. Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale
 - Parte III . Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC
 - Parte IV. Norme procedurali prima dell'inizio dei lavori
 - Parte V Norme procedurali durante l'esecuzione dei lavori e alla fine dei lavori
 - Parte VI. Norme particolari
 - Parte VII Requisiti tecnici delle opere edilizie
 - Parte VIII Disposizioni finali
 - b) dal fascicolo **RUE – Allegati**- comprendente
 - ALLEGATO A – Requisiti degli edifici
 - ALLEGATO B – Sanzioni.
 - ALLEGATO C – Contributo di costruzione.
 - ALLEGATO D – Regolamento del Verde;
 - ALLEGATO E – Elenco edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-testimoniale e culturale esterni ai centri storici.

c) dalle seguenti Planimetrie del RUE

- Tavola 1.A1 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale
- Tavola 1.A2 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale
- Tavola 1.A3 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale
- Tavola 1.A4 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale
- Tavola 1.A5 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale
- Tavola 1.A6 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale
- Tavola 1.A7 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale
- Tavola 2.A1 – Argenta Nord in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A2 – Argenta Sud in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A3 – Benvignante, O. Monacale, S. Nicolò, S. M. Codifiume, Traghetto in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A4 – Consandolo in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A5 – Argenta Z.I., Bando, Boccaleone in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A6 – Campotto in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A7 – San Biagio in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A8 – Filo in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A9 – Anita, Longastrino in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 3.A1 - Argenta in scala 1 1000 relativa ai centri storici.
- Tavola 3.A2 - in scala 1 1000 relativa ai centri storici.

2. Senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE, gli Allegati B e C possono essere modificati con determina dirigenziale. L'allegato A e D è aggiornato con Determina dirigenziale limitatamente al caso di adeguamento alla sopravvenuta entrata in vigore di disposizioni nazionali o regionali alle quali sia necessario adeguare l'Allegato stesso.

ART. I. 4 RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio di permessi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, di cui al successivo ART. IV. 20.
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore. Sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria, diminuzioni degli standard già previsti e della superficie permeabile complessiva.
5. Dopo la scadenza della convenzione del PUA, sono consentite trasformazioni urbanistiche attraverso varianti al RUE e al POC, a seguito delle quali si applicano gli interventi edilizi consentiti dalla nuova destinazione.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.

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

ART. I. 5 CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa o autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni
 - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
 - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
 - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'ART. II. 1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione, e ne sia firmata la relativa convenzione..

ART. I. 6 DEFINIZIONI DI TERMINI E PARAMETRI EDILIZI

1. Ai fini del presente regolamento si intende

Opera edilizia

Per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione, o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili sia pubblici che privati.

Le costruzioni edilizie sono classificate in quattro tipologie

- *gli edifici,*
- *gli impianti (o strutture tecnologiche),*
- *le infrastrutture (tecnologiche o per la mobilità,*
- *i manufatti diversi, quali le opere di sostegno o contenimento, le recinzioni, le pavimentazioni del suolo, i manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, le attrezzature sportive scoperte, le opere cimiteriali, le opere provvisionali..*

Edificio, o fabbricato

Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.

Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

Edificio, o fabbricato "esistente"

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, salvo se diversamente definito in successivi articoli, è da intendersi esistente alla data di adozione del RUE l'edificio realizzato sulla base di titolo abilitativo rilasciato prima di tale data. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intende per 'edificio esistente' anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussistano almeno una parte significativa delle strutture portanti perimetrali fino al livello di impianto del primo solaio. In difetto di questi elementi l'edificio si considera totalmente diroccato o demolito e quindi non più 'esistente'. Si veda al riguardo anche l'ART. III.28.

Unità immobiliare (UI)

Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari. Ai fini del presente RUE le autorimesse pertinenziali non sono considerate unità immobiliari autonome, anche se accatastate come tali, ma parte dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza.

Organismo edilizio o unità edilizia (UE)

un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza (ivi compreso l'area di pertinenza, o lotto).

Gli organismi edilizi sono costituiti da

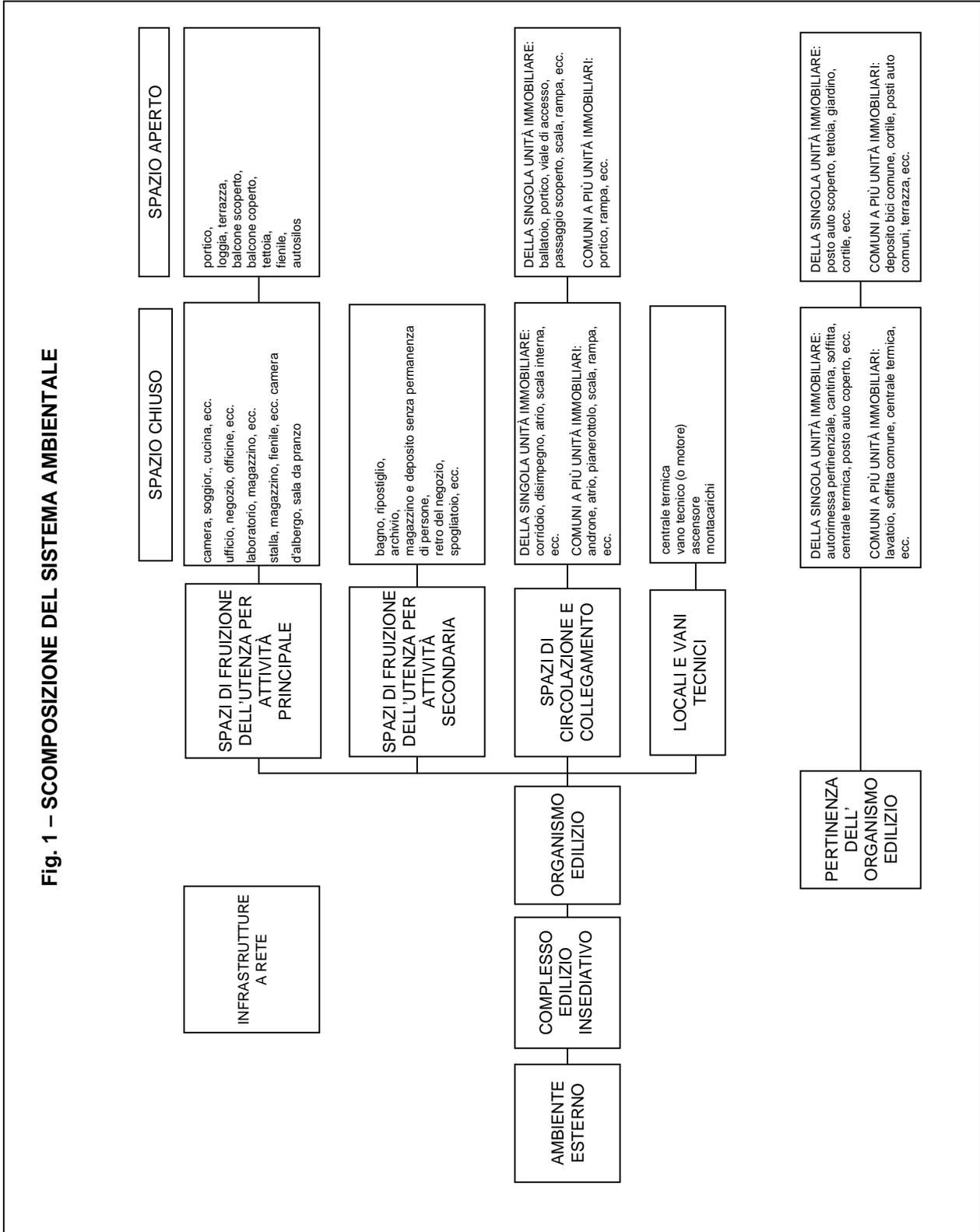
- spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
- spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
- spazi per la circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
- locali e vani tecnici.

L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.

Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.

La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella fig.1, con opportune esemplificazioni.

Fig. 1 – SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE



Pertinenze

Sono pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio od ornamento di costruzioni esistenti, comprese le attrezzature sportive di uso privato realizzate nel lotto di pertinenza o funzionalmente asservite al fabbricato principale nel raggio di 100 m. (piscine, campi da tennis, ecc.).

Non sono comunque pertinenze i manufatti che ai sensi delle presenti norme costituiscono superficie utile netta (Su), unità immobiliari autonome o che abbiano cubatura superiore al 20% del volume dell'edificio principale con un massimo di 300 mc.

Ai fini del presente RUE, le autorimesse pertinenziali realizzate prima dell'adozione delle presenti norme fino alla quantità prevista dall'ART.2 della L.122/89 (1 mq./10 mc.), nonché le autorimesse pertinenziali o posti auto pertinenziali P3 realizzati ai sensi del successivo ART. Il.5 sono sempre considerate pertinenze, e non unità immobiliari autonome anche se siano accatastate come tali.

Processo di intervento.

Per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili ad opera sia di operatori privati che pubblici

Superficie minima di intervento (Sup. min.)

La superficie minima di intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo od intervento edilizio diretto (in quest'ultimo caso si può anche denominare lotto minimo di intervento).

Rapporto massimo di copertura (Q)

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura è fissato dal RUE dalle norme di attuazione del POC o del PUA.

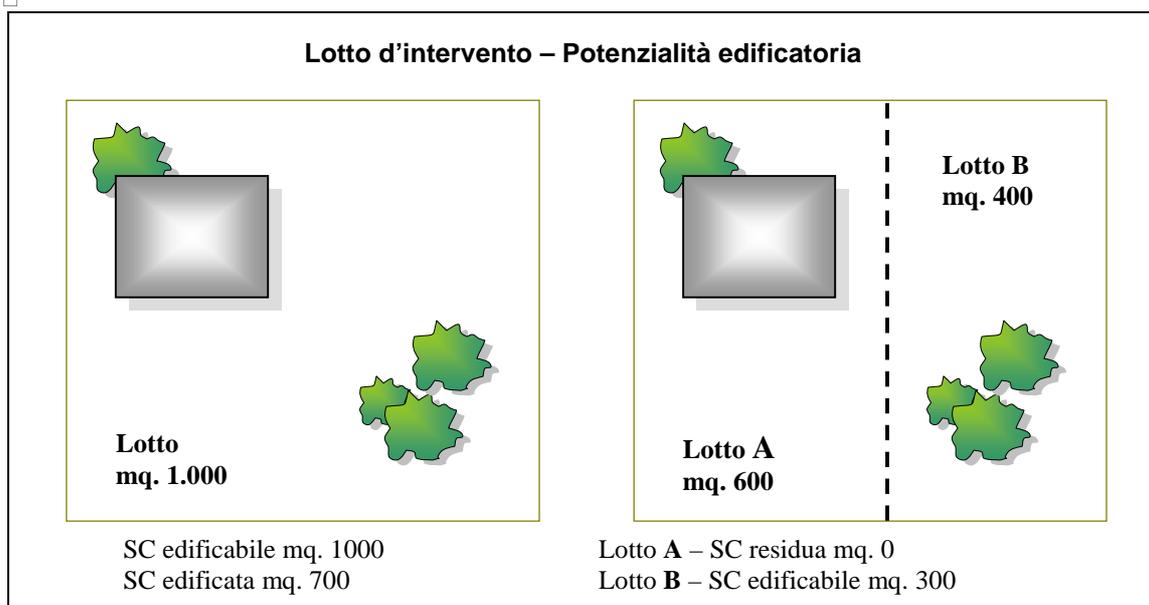
Lotto d'intervento

Si definisce lotto l'insieme delle aree a destinazione urbanistica omogenea contigue o comunque collegate da parti comuni o viabilità privata posseduta da un unico avente titolo. Il conteggio dei parametri urbanistici fondiari viene effettuato sull'intero lotto.

Il lotto di intervento può essere costituito anche da più proprietà confinanti aventi medesima destinazione omogenea. In questo caso il titolo abilitativo sarà subordinato alla stipula tra proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

I lotti ricavati da frazionamenti della proprietà successivi all'adozione del PSC, rimarranno privi della capacità edificatoria se già utilizzata nell'ambito di interventi realizzati dopo tale data di adozione. Fermo restando che la capacità complessiva del lotto originario non dovrà mai essere superata, la capacità edificatoria residua è riconosciuta solo ai lotti su cui non siano stati sfruttati totalmente gli indici urbanistici di intervento originari, fino alla saturazione degli indici stessi.

□



Nel caso in cui il lotto B sia soggetto a cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi, di cui all'ART. II.6 comma 3 alinea A1 (interventi edilizi diretti), la potenzialità edificatoria del lotto B viene trasferita al lotto A.

Superficie Lorda (SL)

Per superficie lorda, ai soli fini urbanistici, si intende la somma delle superfici misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati dell'edificio comprese le pensiline con aggetto superiore a ml.1,50, le logge ed i porticati di uso privato.

Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda

- i vani o loro porzioni, compresi sottotetti e soffitte, di altezza massima inferiore a ml. 1,80;
- I vani destinati esclusivamente ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento, antincendio se richiesti da normative o autorità competenti;
- i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici;
- balconi aperti su almeno due lati;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50;
- i cornicioni e gli elementi decorativi in genere;
- i porticati di uso pubblico;
- le autorimesse, purché pertinenziali ai sensi della L.122/89 e s.m.i., nella misura massima di mq.30 di superficie netta per ogni unità immobiliare, purché vincolati sia a tale destinazione sia con vincolo di pertinenzialità, con atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Nella Superficie Lorda andranno inoltre calcolati anche i sottotetti e le soffitte (anche se non accessibili), per la porzione avente altezza superiore a ml. 1,80.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della pensilina è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie lorda.

Superficie utile (Su)

La superficie utile è la superficie di pavimento delle unità immobiliari (compresi gli accessori interni), misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e di tutte le superfici accessorie, e al lordo di attrezzature di arredo (armadi a muro, pareti-contenitore e simili).

E' superficie utile anche la parte di sottotetto avente i requisiti minimi di altezza, illuminazione, aerazione, ecc., richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

La Su, nel caso degli alloggi, corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'ART. 3 del D.M. 10/5/1977 n. 801 al quale fanno riferimento le Tabelle parametriche regionali per gli oneri di urbanizzazione (salvo che per le funzioni di tipo produttivo).

Superficie accessoria (Sac) -

La superficie accessoria è la somma della superficie delle parti degli edifici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, nonché dei vani tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili).

Sono superfici accessorie

- gli spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti ad esempio lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere, autorimesse collettive, soffitte condominiali, atrii e androni, porticati e simili;
- spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio ad esempio centrali termiche e simili;
- spazi aperti e coperti pertinenti delle singole unità immobiliari, e cioè logge, balconi coperti, portici e simili;

- spazi scoperti delle singole unità immobiliari balconi scoperti, terrazze (con esclusione degli spazi scoperti a terra quali cortili, chiostrine, giardini privati e simili, e delle coperture piane ricoperte con almeno 40 cm di terreno vegetale);
- pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè cantine, autorimesse o posti-auto privati, soffitte pertinenziali, lavanderie pertinenziali;
- vani scala interni alle singole unità immobiliari, computati in proiezione orizzontale una sola volta.

Non costituiscono nè Su, nè Sac le superfici dei seguenti elementi

- i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
- i corselli condominiali delle autorimesse anche se coperti, e relative rampe, nonché i corridoi condominiali di accesso alle cantine;
- tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;
- tutti gli spazi non fruibili, in particolare tutti gli spazi (ad es. le porzioni di sottotetto o sottoscala) aventi altezza utile interna inferiore a m.1,80, nonché gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione ad es. vani motore degli ascensori, intercapedini tecniche, cavedi tecnologici, serbatoi, condotte, cunicoli e simili;
- gli spazi di collegamento verticale esterni alle singole unità immobiliari ad esempio le scale e relativi pianerottoli e disimpegni, le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
- gli spazi coperti sottostanti a scale esterne.

Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza utile media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono Su, sia chiuse, che aperte e coperte.

Si considerano 'cantine' (e quindi Sac) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.

E' superficie accessoria la parte di sottotetto avente altezza minima di ml. 1,80 priva dei requisiti minimi (altezza, illuminazione, aerazione, ecc.) richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

Sono pertanto esclusi dal computo della Sac i locali sottotetto o loro porzioni aventi altezza minima inferiore a ml. 1,80.

Superficie complessiva (SC)

La superficie complessiva è la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC.= Su + 60% Sac).

Superficie coperta (SQ)

Per superficie coperta si intende quella individuata dalla proiezione in pianta di tutte le parti emergenti dal suolo e delimitate dal perimetro delle pareti esterne comprese le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto superiore a ml. 1,50 e con dislivello superiore a ml. 1,20 rispetto al piano di riferimento, i balconi aperti di aggetto superiore a ml. 1,50, le pensiline con aggetto superiore a ml.1,50, i cornicioni con aggetto superiore a ml. 1,50, le logge e i porticati di uso privato.

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50,
- i cornicioni con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- i porticati di uso pubblico;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte, con aggetto complessivo non superiore a ml. 1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro si considera piano di riferimento

- la quota media del terreno naturale;
- la quota media del terreno modificato con l'insediamento edificato;
- la quota media del marciapiede esistente o di progetto.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie coperta.

Superficie permeabile (SP)

Si definisce superficie a verde permeabile (SP) di un lotto o di un comparto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazione o di costruzione fuori o entro terra che impedisca alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Ai fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, ossia precedente alla costruzione. In specifico, si considerano permeabili le superfici inghiaiate e le superfici a verde erboso carrabile con griglia in materiale plastico, mentre non si considerano permeabili le pavimentazioni in prefabbricati autobloccanti in cls o simili, ancorché grigliati.

Superficie di vendita (Sv)

Ai sensi dell'ART.4 del D.Lgs.114/98, per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "avancassa", purché non adibiti all'esposizione di merci.

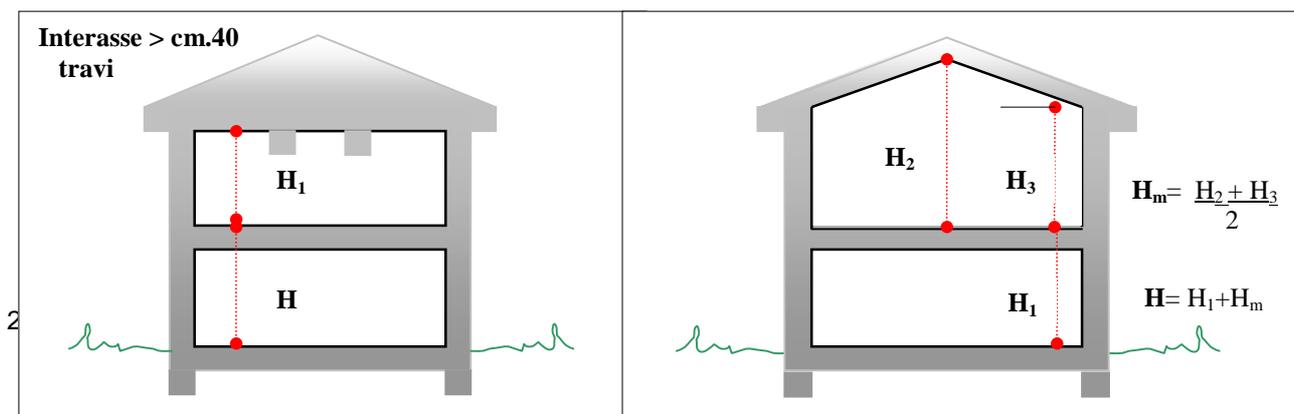
La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, materiali per l'edilizia e di mobili), è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni, la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino al predetto limite, e ¼ la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, con cui l'operatore si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

Altezza utile e altezza utile media dei locali (Hu)

L'altezza utile in un punto di un vano è l'altezza misurata da pavimento a soffitto. L'altezza utile media di un vano è data dalla media delle altezze, senza tenere conto delle travi ricalate con interasse maggiore o uguale a cm.40, o di altre irregolarità o punti singolari. Negli spazi aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile media si determina calcolando la media, risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi con soffitti non orizzontali a più pendenze o curvi, l'altezza utile media si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su , dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile. Non vanno computate nella superficie del locale e nel volume utile al calcolo, le parti di spazio aventi altezza utile inferiore a m. 1,80.

Altezza di piano (Hp)

□ Si misura da pavimento a pavimento. Ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista, purché ad interasse maggiore di cm. 40. Qualora la copertura o le partizioni orizzontali siano inclinate o curve si considera la media delle altezze (Vedi figure sotto riportate).



Altezza delle fronti di un edificio (Hf)

L'altezza di ciascuna delle fronti di un edificio è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Superficie Lorda;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°)
- sommità del parapetto o della veletta, in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1, 20.

Nel caso di copertura inclinata lungo il fronte si considera la quota media.

Altezza dell'edificio (H)

L'altezza di un edificio H coincide con l'altezza massima, corrispondente a quella del suo fronte più alto.

Nella determinazione dell'altezza delle fronti e dell' edificio sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari, tralicci per le linee elettriche, antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiera e simili.

Per gli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, sono esclusi dal computo dell'altezza dell'edificio gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza o configurazione.

Volume (V)

Il volume degli edifici si computa come somma dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani fuori e dentro terra, compresi i sottotetti, per le relative altezze di piano.

Il volume delle pensiline con aggetto superiore a ml. 1,50, è dato dall'ingombro della superficie coperta moltiplicato per il dislivello fra la media delle quote dell'intradosso della pensilina ed il piano di riferimento.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro la dimensione dell'aggetto della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Sempre ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di volume.

Sagoma

La sagoma dell'edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali, inclinate e/o curve che contengono le facce esterne dell'edificio stesso compresi i corpi aggettanti.

Sono esclusi dalla definizione della sagoma i seguenti elementi

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50;
- i cornicioni o gli altri elementi decorativi con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto inferiore a ml. 1,50, il cui dislivello rispetto al piano di riferimento, sia superiore a ml. 1,20;
- scale esterne di qualsiasi aggetto e il cui dislivello, rispetto al piano di riferimento, non sia superiore a ml. 1,20;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini della presente definizione, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Distanze

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta della sopraelevazione.

Distanza dai confini di proprietà

Ai fini del presente articolo per confine di proprietà si intende il confine delle aree di tutte le proprietà degli aventi titolo, considerate nel loro complesso.

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine ovvero al ciglio stradale ovvero ad altro edificio, va considerata la distanza dal punto più vicino del fronte misurata in direzione ortogonale dal confine stesso.

Nelle nuove costruzioni e per gli interventi su edifici esistenti che comportano modifiche alla sagoma, fatto salvo quanto previsto da eventuali specifiche norme del PUA., le distanze dai confini di proprietà non possono essere inferiori a ml. 5.00.

In ogni caso, se non espressamente vietato da specifiche norme del POC o del PUA., è ammessa

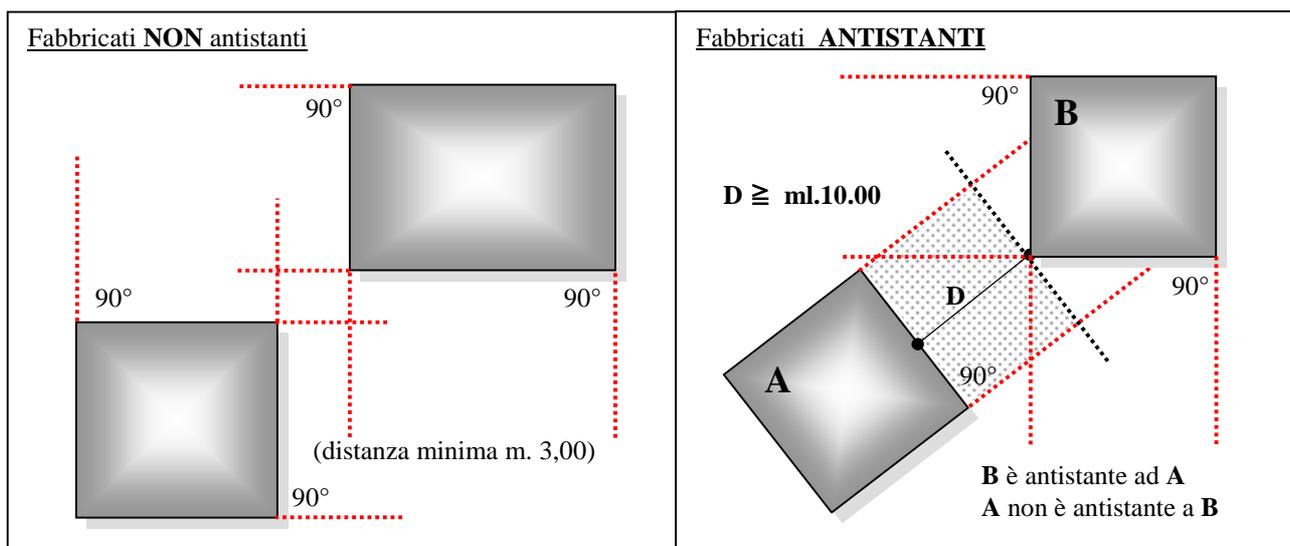
- la costruzione in aderenza ad edificio preesistente ubicato sul confine di proprietà, nel rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile all'ART.873 e seguenti, senza eccedere, in pianta e in alzato, la dimensione di quanto esistente a confine; eventuali eccedenze sono ammesse nel rispetto degli indici di zona previa convenzione con il confinante registrata e trascritta;
- la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edifici oggetto di progetto unitario (edifici bifamigliari, edifici a schiera, ecc.);
- l'edificazione sul confine di proprietà a seguito di convenzione tra confinanti, registrata e trascritta;
- la costruzione di edifici a distanza inferiore a ml. 5.00, purchè sulla base di convenzione tra confinanti debitamente registrata e trascritta fatto salvo quanto previsto di seguito per le pertinenze.

I fabbricati adibiti a pertinenze di cui all'1.6.6 del presente regolamento di altezza "H" non superiore a ml. 3.00, potranno essere costruiti in confine di proprietà nel rispetto del Codice Civile.

Distanza tra i fabbricati

E' la distanza minima intercorrente tra edifici antistanti.

Due edifici si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle pareti degli edifici interessati, incontra la parete dell'edificio opposto.



Fra edifici non antistanti è prescritta la distanza minima di m. 3,00.

Fra edifici antistanti dovranno essere rispettate le seguenti distanze

- per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di m.10. Non si considerano nuovi edifici i proservizi pertinenziali che vengono realizzati al servizio della funzione esistente.
- per quanto riguarda gli ampliamenti e le sopraelevazioni vale quanto indicato per i nuovi edifici, fatte salve le deroghe più avanti indicate.

E' altresì ammessa la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edificio esistente a confine e per edifici oggetto di progetto unitario.

La distanza tra il fabbricato principale ed i proservizi di altezza "H" non superiore a ml. 3.00 all'interno della stessa proprietà, deve essere maggiore o uguale a ml. 3.00.

Distanza tra corpi di fabbrica e pareti finestrate di uno stesso edificio.

Si considerano corpi di fabbrica di uno stesso edificio, i volumi qualora collegati da un elemento computabile ai fini della determinazione della superficie coperta.

Le pareti non finestrate di uno stesso edificio devono avere una distanza minima di ml. 3.00; si considerano pareti interne e quindi non soggette al rispetto della distanza minima di m. 3.00, le pareti prospicienti spazi computabili nella superficie coperta (vedi figura di seguito riportata).

In presenza di pareti finestrate, vanno rispettate le condizioni indicate al requisito cogente 3.6 nota 3 relativamente alle caratteristiche richieste agli spazi ed aree liberi, di seguito riportate:

“Ai fini della valutazione del presente requisito si intendono per spazi ed aree liberi anche le corti, i chioschi, i cavedi ed assimilabili privi

di ostacoli alla trasmissione della luce che rispettano tutte le seguenti dimensioni minime:

- superficie in pianta, detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o altri aggetti, deve risultare > mq 9.00. Per spazi delimitati su tre soli

lati si considera la superficie inclusa nel poligono i cui vertici coincidono con la proiezione a terra dei vertici delle pareti che lo delimitano ;

- larghezza minima m 3.00 su ogni lato;

- la distanza normale minima di ciascuna finestra dalla parete antistante deve essere:

- > 10,0 m per locali di attività principale;

- > 3,0 m per locali adibiti ad attività secondaria;

- l'altezza massima dei fronti (Hf) antistanti pareti finestrate deve risultare:

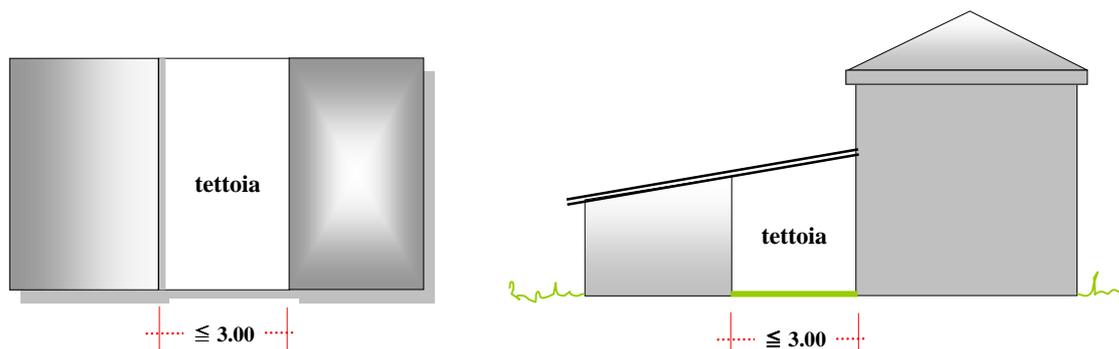
- < alla distanza dalla parete opposta, che presenti almeno una veduta asservita a locali di attività principale;

- < a 3 volte la distanza dalla parete opposta che presenti solo vedute asservite a locali di attività secondaria;

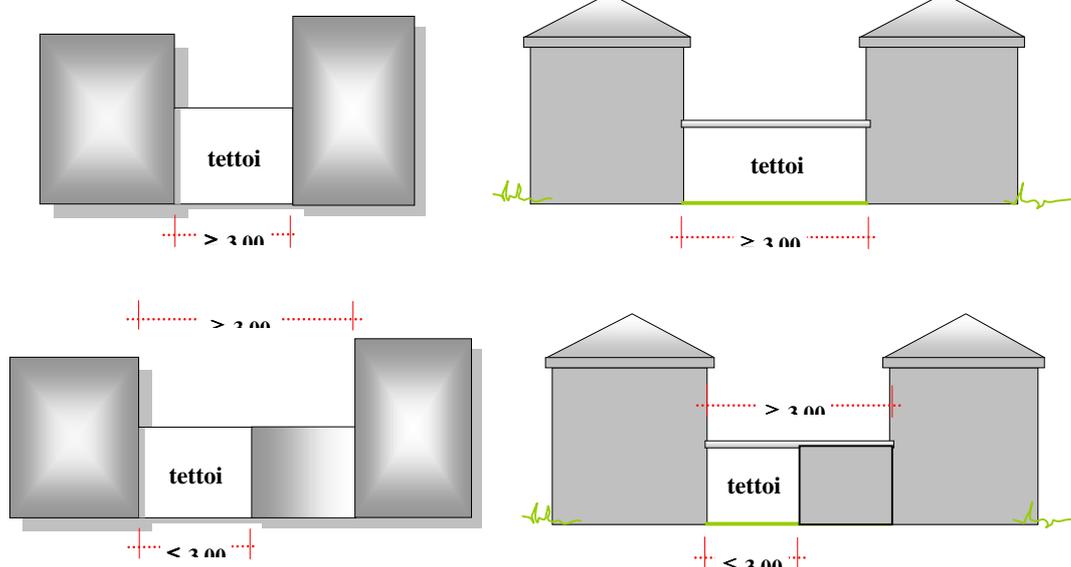
Sono fatte salve le deroghe previste dal presente R.U.E.

Le disposizioni relative alla distanza fra corpi di fabbrica e pareti finestrate di uno stesso edificio, si applicano anche a edifici di diverse proprietà realizzati con progetto unitario.”

CORPI DI FABBRICA DI UNO STESSO EDIFICIO

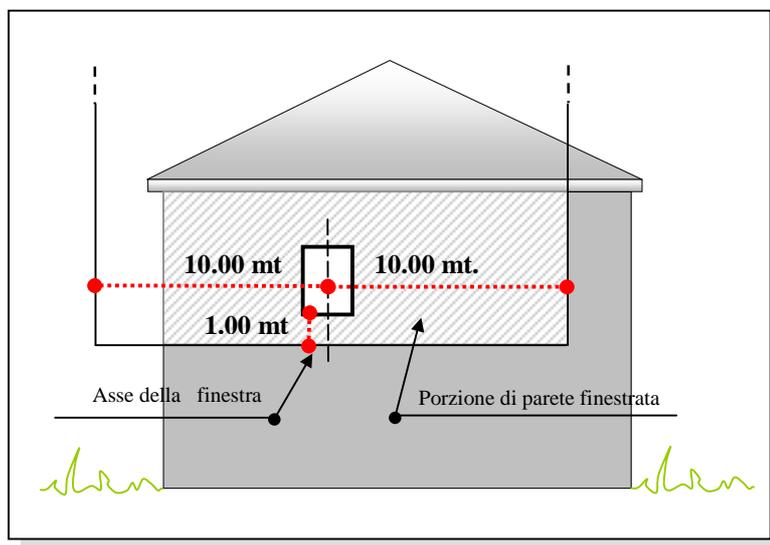


DISTANZA FRA CORPI DI FABBRICA E PARETI DI UNO STESSO EDIFICIO



Distanze tra pareti finestrate.

Per parete finestrata si intende la porzione del prospetto dell'edificio, su cui sia presente una finestra avente i requisiti di veduta come definita all'ART.900 e seguenti del Codice Civile, delimitata come indicato nella seguente figura (parte tratteggiata) e fatte salve le distanze minime prescritte dal Codice Civile per le costruzioni in aderenza.



Non sono considerate finestre le aperture definite "luci" secondo gli artt.900-904 del Codice Civile. Non sono altresì considerate finestre le porte di accesso agli edifici, quale sia la loro destinazione, a condizione che non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento dei locali. Per tutti gli interventi edilizi, salvo diverse indicazioni previste nelle norme dle POC o del PUA, è prescritta la distanza minima di ml.10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Per interventi su edifici esistenti che non comportino modifiche alla sagoma, è ammessa l'apertura di nuove finestre su pareti già finestrate, qualunque sia la distanza che intercorre tra le pareti frontistanti. È ammessa l'apertura di nuove finestrate sui fronti prospettanti vie e aree pubbliche anche in deroga ai punti precedenti.

Distanze dei fabbricati dalle strade.

La distanza minima dalle strade da osservarsi nell'edificazione, è computata a partire dal confine stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale e in senso ortogonale all'asse stradale.

Premesso che per "ampliamento non fronteggiante la strada" si intende l'intervento che non presenta nuovi fronti verso la strada, ovvero che non debordi dai prolungamenti delle pareti esistenti fronteggianti la strada, fatto salvo quanto previsto per le fasce di protezione o rispetto stradale (ART. II. 17)., le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti le strade, ristrutturazioni totali e fondiarie, sono le seguenti

All'interno dei centri abitati si dovrà riprendere l'allineamento prevalente consolidato, ovvero m. 5,00 nei casi in cui non sia definibile un allineamento esistente.

Nelle zone di espansione devono essere previste le seguenti distanze dal confine stradale

- m. 5.00 per strade con carreggiata principale di larghezza inferiore a m.7.00;
- m. 7,50 per strade con carreggiata principale di larghezza compresa tra m.7.00 e 15.00;
- m.10.00 con carreggiata principale per strade di larghezza superiore a m.15.00.

Fuori dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare non possono essere inferiori a quelle indicate dal Codice della Strada, eventualmente aumentate ai sensi dell'art.II.9.

Distanze delle recinzioni dalle strade

Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di recinzione, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a quelle previste dall'ART.26 del Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada di cui al D.P.R. 06/12/1992 n.495 e successive modifiche.

All'interno dei centri abitati è fatta salva la possibilità di uniformarsi agli allineamenti prevalenti consolidati.

Deroga alle distanze prescritte

Sono consentiti interventi in deroga ai distacchi precedentemente prescritti, fatte salve le norme del Codice Civile, del Codice della Strada e le eventuali disposizioni del POC, nei casi seguenti

- nei gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche;
- negli interventi sull'edificato esistente che comportino il mantenimento degli allineamenti consolidati mediante ampliamenti e sopraelevazioni in continuazione delle pareti perimetrali esistenti, nel rispetto del distacco minimo delle pareti finestrate;
- nella nuova edificazione nei lotti residui degli ambiti urbani consolidati, allorquando a causa dell'impianto degli edifici confinanti non è possibile osservare il distacco di ml.10,00 tra pareti, sono ugualmente consentite nuove costruzioni purché sia rispettato il distacco minimo dal confine di ml. 5,00, fermo restando il distacco tra pareti finestrate;
- nella realizzazione di impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (quali ad es. cabine elettriche, del gas, impianti di sollevamento delle fognature, impianti telefonici ecc.);
- per gli impianti tecnologici quali box antincendio e gruppi di spinta qualora prescritti dalle autorità competenti;
- per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, gazebo, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
- per gli edifici esistenti posti sul ciglio stradale o comunque a distanze inferiori a quelle prescritte per le nuove costruzioni, è' ammessa qualora sia segnalata la loro pericolosità dagli enti preposti, la demolizione e ricostruzione ad una distanza superiore all'esistente, con un minimo assoluto di ml. 5 dai confini di proprietà e nel rispetto del distacco prescritto dalle pareti finestrate;
- per i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di ml.0.90; in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di ml.2,00 dai confini di proprietà;
- nella realizzazione di opere tese al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche su fabbricati esistenti (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di m.3 prevista dal Codice Civile);
- per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.nei limiti in cui costituiscono attività edilizia libera, ai sensi dell'art. IV.1;
- per le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15;
- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.).

Negli ambiti già edificati, i fabbricati adibiti a pertinenze di cui all'ART. I.6 del presente regolamento di altezza "H" inferiore a ml. 3.00, potranno essere costruiti in deroga alle distanze sopra riportate, nel rispetto dei minimi prescritti dal Codice Civile e fatta salva comunque la distanza minima fra pareti finestrate di terzi. In tale caso non potranno essere realizzate vedute sui lati prospicienti i confini. Nei confronti delle pareti finestrate di una stessa proprietà va rispettato esclusivamente lo spazio dell'area libera di cui al R.C.3.6.

In tutti gli ambiti, i muri di cinta ed ogni altro muro isolato con altezza non superiore a ml.3.00 potranno essere realizzati in deroga alle distanze sopra riportate.

Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore a m. 0.90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali, i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante in una misura inferiore o uguale a m. 0,90.

Soppalco

S'intende la superficie aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

ART. I. 7 DEFINIZIONI DI TERMINI E PARAMETRI URBANISTICI

1. **Campo di applicazione** di una norma è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito
 - da un ambito urbanistico individuato dal PSC;
 - da un sub-ambito, o zona o insieme di zone urbanistiche individuate dal RUE;
 - da un insieme di immobili o aree identificabili sulla base di propri attributi definiti.

Il campo di applicazione di talune norme di rispetto è detto anche "fascia" ad esempio le fasce di rispetto stradale, ferroviari, di pertinenza fluviale, ecc..
2. **Ambito** è una porzione di territorio identificata dal PSC in applicazione della l.r. 20/2000, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal piano a tali porzioni di territorio. Gli ambiti sono sempre individuate nella cartografia del PSC e del RUE con perimetrazioni continue.
3. **Sub-ambito o zona** è una partizione interna di un ambito individuata dal RUE a recepimento di piani sovraordinati, incluso il PSC, ovvero sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio. I sub-ambiti o zone sono sempre individuate nella cartografia del RUE con perimetrazioni continue.
4. **Area** è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.
5. **Comparto** è una porzione di territorio individuata dal POC o da un PUA non per attributi propri, né per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.
6. **Comparto di attuazione** è definito come l'unità territoriale interessata da (o da interessare con) un PUA; qualora sia individuato dal POC. con un'apposita perimetrazione costituisce *l'unità territoriale minima* da interessare con uno strumento attuativo preventivo.
7. **Comparto edificatorio**, individuato dal POC o da un Piano urbanistico attuativo, è l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'ART. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.
8. **Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)**. La Superficie territoriale è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza delle Unità Edilizie (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione. Sulla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta la densità edilizia territoriale, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).
9. **Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**. La superficie fondiaria è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta la densità fondiaria, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.
10. **Carico urbanistico**. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle dotazioni necessarie di infrastrutture per l'urbanizzazione, alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, nonché alle dotazioni di parcheggi pertinenziali, in base alle dimensioni ed agli usi presenti o previsti nell'insediamento. Ai sensi della L.R. 31/2002 ART. 28 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di
 - a) aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;
 - c) aumento delle unità immobiliari.

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

11. **Potenzialità edificatoria (P.E.)** Si definisce potenzialità edificatoria di un comparto (vedi comma 5) o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dall'applicazione congiunta delle diverse disposizioni, indici, parametri e vincoli previsti dagli strumenti urbanistici.

ART. I. 8 DEFINIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE

Unità fondiaria agricola - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività integrative al reddito agricolo (silvicoltura, offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

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

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

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di Investimenti in Azienda agricola (PIA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)

Per Superficie Agricola Utilizzata si intende la superficie fondiaria dell'unità agricola depurata delle tare improduttive e delle superfici boscate.

Centro aziendale agricolo

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.)

Ai sensi dell'ART. 1 del D.Lgs. 29-03-2004, n. 99, l'Imprenditore Agricolo Professionale è colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'ART. 5 del regolamento del Consiglio (CE) n.1257/1999 del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento (50%) del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento (50%) del proprio reddito globale di lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati,

le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Per gli imprenditori che operino nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui sopra sono ridotti al venticinque per cento. Si considera IAP il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

PIA. - Piano di Investimenti in Azienda agricola

Il Piano di investimenti in Azienda agricola è uno strumento attuativo, di cui all'ART. IV. 36, formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a -Investimenti nelle aziende agricole" (Reg. C.E. 1257/1999) e successive modifiche e integrazioni.

Serra fissa

Sono serre fisse le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

ART. I. 9 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI NELLE UNITÀ DI INTERVENTO

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, DIA...), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, a decorrere dalla data di adozione del PSC.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

ART. I. 10 ORGANIZZAZIONE DELLE NORME E PREVALENZA DELLE NORME DI TUTELA SULLE NORME DI AMBITO

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, nella Parte III, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui alla Parte III del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui alla Parte III e sulle norme del POC.

ART. I. 11. LETTURA DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.

2. Qualora un limite di ambito o di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti o zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.
3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al precedente ART. I. 7, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

ART. I. 12 – TIPI DI INTERVENTO

1. Si definisce '*intervento*' un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.
2. Si definiscono '*interventi significativi*', per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica, nel controllo edilizio e nella tutela paesaggistica ed ambientale, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure abilitative e/o di controllo.
3. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
4. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
5. I tipi di intervento significativi sono i seguenti

A - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (alias interventi urbanistici)

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

B - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico (alias interventi edilizi)

B.1 - Interventi edilizi 'di recupero' di applicazione generale

- MO - Manutenzione ordinaria,
- MS - Manutenzione straordinaria,
- RRC - Risanamento conservativo,
- RE - Ristrutturazione edilizia.
- D - Demolizione.

B.2. – Interventi edilizi “di recupero” riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

- RS – Restauro scientifico
- RT – Ripristino tipologico
- RAL – Recupero e risanamento delle aree libere

B.3 - Interventi edilizi di nuova costruzione

- NC - Nuova costruzione,
- RI – Ricostruzione (previa demolizione),
- AM - Ampliamento,

B.4 – Interventi di natura non edilizia

- MT - Movimenti di terra.
- AR - Installazione di elementi di arredo.

C - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD - Cambio d'uso.

6. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto. Salvo che per gli interventi di cui al gruppo B2, che sono riferibili esclusivamente ad unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, negli altri casi la classificazione prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso. Prescinde inoltre dall'onerosità o meno dell'intervento.
7. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA.
8. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il RUE detta inoltre *le finalità e le metodologie* a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle *categorie di tutela* (vedi ART. III. 2).
9. Non è ammesso procedere ad interventi di ristrutturazione di edifici o loro porzioni, mediante somma di interventi separati con diversa procedura abilitativa al fine di scorporare parte degli interventi dall'onerosità degli stessi. Tale divieto permane in presenza di lassi temporali non superiore ad un anno tra i diversi interventi.

L'Amministrazione Comunale può procedere, nei casi sopraindicati a sospendere i lavori ed a prescrivere la richiesta di un regolare permesso o D.I.A. riferito all'insieme dei lavori .

A - Tipi di Interventi Urbanistici

ART. I. 13 NUOVA URBANIZZAZIONE (ALIAS LOTTIZZAZIONE)

1. *Definizione* costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio (di cui all'ART. 18 della L. 47/85).
2. *Procedura* gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

ART. I. 14 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. *Definizione* costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. *Procedura* gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal POC, gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario convenzionato (di cui all'ART. IV. 35); in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

B - Tipi di interventi edilizi

B1 - Interventi edilizi di 'recupero' di applicazione generale

ART. I. 15 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali
 - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci;
 - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura anche con inserimento di strati isolanti, pavimentazioni esterne, compresa la modifica delle tecnologie qualora comportino un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio;
 - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, compresa la modifica delle tecnologie qualora comportino un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaico) sul tetto di edifici a falde, purchè siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento;
 - installazione di singoli generatori eolici purchè di diametro non superiore a m.1.00 e di altezza non superiore a m.1.50 (ovvero non superino l'altezza dell'edificio di oltre m.1.50 se installati sul coperto);
 - installazione di singoli generatori eolici purchè di diametro non superiore a m. 1,00 e di altezza non superiore a m. 1,50 (ovvero non superino l'altezza dell'edificio di oltre m. 1,50 se installati sul coperto);
 - realizzazione di nicchie o armadi ai fini dell'allacciamento ai pubblici servizi;
 - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
 - riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
 - riparazione o sostituzione di pavimenti interni;
 - riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali;
 - tinteggiatura o rifacimento delle tinte, anche con modifica dei colori, in tal caso con esclusione dei centri storici e degli edifici assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale
 - rifacimento totale di intonaci
 - sostituzione di infissi esterni, anche con modifica del tipo di materiale e apposizione di inferriate, in tal caso con esclusione dei centri storici e degli edifici assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale
2. *Estensione dell'intervento* l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari.
3. Rinvio alla legislazione nazionale con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MO corrisponde a quello di cui all'ART. 3 primo comma lettera a) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.

ART. I. 16 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria, ad esempio
 - il rifacimento totale di recinzioni, con modificazione della forma e dei materiali esistenti;
 - rifacimento anche ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - demolizione e sostituzione dei solai;
 - adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica (ad es. 'cappotto');
 - il rifacimento totale di manti di copertura o di pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali preesistenti
 - sostituzione di elementi architettonici (bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dei tipi o della forma, nel centro storico;
 - installazione di cancelli o cancelletti;

- sostituzione di infissi esterni con modifica del tipo di materiale e apposizione di inferriate, per edifici inclusi nei centri storici o assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale;
- installazione di antenne di grandi dimensioni;
- installazione e sostituzione di vetrine anche con alterazione dei tipi e delle forme,;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico per gli edifici industriali ed artigianali;
- la realizzazione di pensiline di aggetto inferiore a ml. 1,50, con esclusione dei centri storici e degli edifici assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale;
- opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso;
- realizzazione ex-novo o ampliamento di impianti tecnici;
- opere semplici di sole modifiche di prospetto non legate ad altri interventi e salvaguardando allineamenti e uniformità di prospetto (ad esempio inserimento o allargamento di una finestra o di un porta, trasformazione di porta in finestra e viceversa).

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

4. *Estensione dell'intervento* l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti.
5. *Rinvio alla legislazione nazionale* con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui all'ART. 3 primo comma lettera b) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380..

ART. I. 17 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)

1. Sono interventi di "restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura; sono caratteristiche tipologiche da conservare la sagoma, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale. Nel rispetto di tali caratteristiche, l'intervento può comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio..
3. L'intervento RRC, oltre ad opere di MO ed MS, può comportare modifiche nella organizzazione e distribuzione degli spazi dell'edificio, e/o modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari. In particolare e a titolo di esempio sono compatibili con gli interventi di RRC
 - accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
 - modifica delle aperture nelle pareti perimetrali, nel rispetto dell'unitarietà formale dei prospetti, e nella copertura;
 - realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato entro il perimetro della superficie coperta ;
 - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti.
4. *Estensione dell'intervento* l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) gli elaborati di progetto devono essere estesi almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essi devono essere estesi a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
5. *Rinvio alla legislazione nazionale* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento RRC corrisponde a quello di cui all'ART. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

ART. I. 18 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

1. Sono interventi di "ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente, pur restando, di norma, nell'ambito della sagoma e del sedime dell'edificio esistente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
2. Se non riguarda edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, l'intervento RE può avvenire anche per integrale demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
3. Quali unici casi di deroga dal principio di conservazione della sagoma e del sedime, si considerano ricompresi nell'intervento di RE
 - la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, aventi un volume non superiore al 20% del volume del corpo di fabbrica principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di SC, in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale;
 - la modifica della forma della copertura, da copertura piana, ovvero da copertura a falde inclinate di forma atipica o complessa, a copertura a falde inclinate di forma semplice a due o quattro falde, purché la modifica non comporti incremento della Su;
 - la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - la realizzazione di nuovi vani pertinenziali interrati entro il limite del 20% della Su preesistente.
4. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti
 - sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire o a Denuncia di Inizio Attività nei casi di cui all'ART. IV. 8, e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione;
 - sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali,.

Le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 06/04/98 n°11 (23/04/98), devono rispettare i seguenti parametri

 - l'altezza utile media di m.2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m.2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m.1,80 per la superficie utile relativa;
 - il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze in colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Sono ammesse tipologie di aperture nelle falde che non modifichino il piano determinato dal filo superiore del manto di copertura del fabbricato, nel rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto di intervento.
5. Estensione dell'intervento Per gli interventi RE gli elaborati devono in ogni caso essere estesi a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento RI di cui al succ. ART. I. 24.
6. Rinvio alla legislazione nazionale con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui all'ART. 3 primo comma lettera d) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

ART. I. 19 DEMOLIZIONE (D)

1. Sono interventi di "demolizione" gli interventi di demolizione senza ricostruzione che comportano la definitiva eliminazione delle superfici e dei volumi oggetto dell'intervento.

2. Gli interventi di demolizione consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nel recupero e risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.

B2 - Interventi edilizi di 'recupero' riferibili esclusivamente ad unità edilizie tutelate

ART. I. 20 RESTAURO SCIENTIFICO (RS)

1. Sono interventi di "restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Si applica quindi alle unità edilizie individuate dal PSC come edifici di interesse storico architettonico e tutelate secondo la categoria di tutela **1** di cui al succ. ART. III. 2 comma 2, a cui si rimanda per le modalità e finalità di intervento. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Rinvio alla legislazione nazionale con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RS corrisponde a quello di cui all'ART. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

ART. I. 21 RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT)

1. Sono interventi di "ripristino tipologico", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Si applica quindi esclusivamente per le unità immobiliari tutelate nella categoria di tutela **2.3** di cui all'ART. III. 2 comma 6, a cui si rimanda per le modalità e finalità dell'intervento.
2. Rinvio alla legislazione nazionale con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RT corrisponde a quello di cui all'ART. 3 primo comma lettera d) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

ART. I. 22 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (RAL)

1. Gli interventi di recupero e risanamento di aree libere riguardano le unità fondiari urbane storicamente non edificate e che devono rimanere tali a testimonianza dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione. Si applica esclusivamente alle unità edilizie del centro storico tutelate secondo la categoria di tutela **2.6** di cui all'ART. III. 2, comma 9, a cui si rimanda per le modalità e finalità dell'intervento

B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione

ART. I. 23 NUOVA COSTRUZIONE (NC)

1. Costituisce intervento di nuova costruzione (NC) la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente inedita. Sono comunque da considerarsi tali
 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;

- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali a cielo aperto, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo in edificato.

ART. I. 24 RICOSTRUZIONE (RI)

1. Definizione costituisce intervento di ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa tipologia. Nel caso specifico di edifici si intende intervento RI la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma diversa da quella dell'edificio preesistente.
2. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RI è equiparato ad un intervento di nuova costruzione (NC), facendo riferimento ai parametri e alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.

ART. I. 25 AMPLIAMENTO (AM)

1. Definizione per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di edifici costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) in eccedenza a quanto ammissibile nell'ambito della RE, anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purchè nell'ambito della sua area di pertinenza.
2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento RI di cui all'ART. precedente.
3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento AM è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, limitatamente alle porzioni che costituiscono l'ampliamento e agli incrementi che queste determinano sulle misure della costruzione.

ART. I. 26 SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA

Sono interventi che comportano significativi movimenti di terra quelli non riconducibili a fini agricoli e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere ed estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.

Si intendono significativi movimenti di terra quelli che rientrano in uno o più dei seguenti casi:

- attengono a modifiche plano-altimetriche in aree interessate da dossi o comunque tutelate, anche se inerenti attività agricola;
- comportano asportazione dal fondo di materiale
- comportano modifiche del livello del piano di campagna pari a 20 cm.
- interessano la falda
- riducono il franco di rispetto degli impianti interrati.

ART. I. 27 INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO

1. Si definiscono "interventi relativi all'arredo urbano" i seguenti interventi
 - vetrine e serrande;
 - tende e frangisole;
 - mezzi pubblicitari;
 - numerazione civica;
 - targhe;
 - bacheche e vetrinette;
 - addobbi;
 - monumenti, cippi e targhe commemorative, apposizione di indicatori ed altri apparecchi;
 - paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
 - elementi di comfort urbano (rastrelliere, cestini, panchine, ecc.);
 - cabine di pubblici servizi;
 - altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.
2. Tali interventi sono regolamentati nella parte sesta del presente R.U.E..

ART. I. 28 CAMBIO D'USO

1. Il tipo di intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree
 - a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno ad un altro tipo d'uso come definiti nel successivo Titolo I. III; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
 - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci o automezzi a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo.
2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure abilitative di tipo edilizio. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.
3. Estensione dell'intervento. L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della sua superficie utile e comunque compresa entro i 30 mq. Il mutamento d'uso di parti più estese di una unità immobiliare può essere realizzato solo frazionando l'unità in due distinte e di diverso uso. Non costituisce inoltre mutamento d'uso l'utilizzazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.
4. Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile

L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi (ad es. MO, MS, RC, RE, RI), da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi.

L'intervento di cambio d'uso di un'area inedita (ad esempio per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto) può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.
5. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento della dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
6. Procedure l'intervento CD come definito al primo comma, senza opere edilizie o associato ad opere che costituiscono attività edilizia libera, è soggetto a DIA. Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo (DIA o permesso di costruire) esso si considera ricompreso nella medesima procedura del titolo abilitativo relativo alle opere edilizie.

ART. I.29 CASISTICA DEGLI USI DEL TERRITORIO

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento
 - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti

a) FUNZIONE RESIDENZIALE

a1. *Residenza*

Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

a2. *Residenza collettiva (non turistica)*

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

b) FUNZIONI PRIVATE DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

b1. *Esercizi commerciali di vicinato*

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno.

b2. *Pubblici esercizi*

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

b3. *Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico*

Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi c4 e c5 e ambulatori fino a 200 mq. di SC..

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

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue

-capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;

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

b5. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

b6. *Artigianato dei servizi agli automezzi* (esclusi quelli già ricompresi in b5).

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

b7. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano, fatto salvo il rispetto dell'art. 216 del TU. LL.SS*

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 1 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

b8. *Attività di parcheggio*

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

b9. *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

c) FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI ,TERZIARIE, SPORTIVE E DI SPETTACOLO A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO

c1 *Medio-piccole strutture di vendita*(1)

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

Si distinguono in

- **c1.a** - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- **c1.n** - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

c2 *Medio-grandi strutture di vendita* (1)

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

Si distinguono in

- **c2.a** - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- **c2.n** - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

c3. *Grandi strutture di vendita* (1)

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2500 mq..

Si distinguono in

- **c3.a** - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- **c3.n** - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.

c4. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

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

c5. Attività espositive, fieristiche, congressuali.

Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

c6. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto; comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso **b4**; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue

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

c7. Attività ricreative, sportive e di spettacolo

Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso c6.

c8. Attività sanitarie ed assistenziali

Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

c9. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

d) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

d1. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nell'uso b6).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere.

Comprende inoltre le attività di cui all'uso b6, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).

d2. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi

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

d3. Attività estrattive

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

d4. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, zootecnica e relativi edifici di servizio e attrezzature Si distingue in

- **d4.1** depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili, stoccaggi anche condizionati (celle frigo)
- **d4.2** allevamenti connessi con l'utilizzazione del suolo agricolo, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (di dimensione superiore a quelli definiti allevamenti d'affezione ovvero famigliari come definiti all'art. III.22)
- **d4.3** Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale
- **d4.4** Coltivazione in serre fisse
- **d4.5** Mense per lavoratori stagionali

d5. Attività di allevamento industriale

d6 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.

d7 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia

Non sono considerati entro l'uso d7, e sono pertanto attuabili in via generale in funzione di altri tipi d'uso, gli impianti solari termici, fotovoltaici ed eolici costituenti pertinenze di edifici, entro i limiti di potenza al di sotto dei quali non è richiesta l'"autorizzazione ambientale unica".

.Si veda alla nota (3) il termine del presente Titolo I.III la casistica degli impianti di produzione energetica associata alle relative procedure abilitative.

e) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1. Attività ricettive alberghiere**, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e2. Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.
- e3. Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.
- e4. Attività agrituristiche** di cui alla legislazione in materia.

f) ATTIVITA' E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

f1 .Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base

Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

f2 .Attività di interesse collettivo di tipo religioso

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

f3. Parcheggio pubblici in sede propria

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

f4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

g) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

g1. *Mobilità*

Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).

g2. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'ART.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato

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

g3. *Reti tecnologiche e relativi impianti.*

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

g4. *Impianti per l'ambiente*

Trattamento e smaltimento di rifiuti discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.

g5. *Impianti di trasmissione* (via etere).

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

g6. *Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.*

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

g7. *Attrezzature cimiteriali.*

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

g8. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*

Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

g9. *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili* (aree attrezzate per nomadi).

g10. *Attrezzature per la Difesa Nazionale*

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

g11. *Opere per la tutela idrogeologica;* comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

ART. I.30 USO IN ESSERE

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o il più recente intervento di recupero o trasformazione, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo abilitativo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni..
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure altro uso, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

NOTE AL TITOLO I.III

- (1) Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 e successive modificazioni e integrazioni

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

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.

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono

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

- Centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in

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

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

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

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni....." (Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti sottotipi d'uso c1, c2 o c3 in relazione all'entità della loro SV complessiva).

"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 paracommerciali 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, nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, 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.

Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno dei centri storici come individuati dal PSC. Per gli 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 dei centri storici, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq. nei rimanenti comuni, 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 ai punti

(2) Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

(3) Casistica degli impianti di produzione energetica associata alle relative procedure abilitative (normativa di settore: DLgs 387/03 e s.m.i., DLgs 115/08 e s.m.i., DLgs 20/07 e s.m.i., L 99/09 e s.m.i., DLgs 56/2010 e s.m.i., DGR 1255/08 e s.m.i.)

Impianti	1) Senza titolo (Art. IV.1)	2)DIA (Art. IV.8)	3) Permesso di Costruire (Art. IV.13)	4) Autorizz. Amb. Unica (Dlgs 387/03 s.m.i.)
Eolico	Se $h \leq 1,5$ m	\neq da 1) e $P \leq 60$ kWe		$P > 60$ kWe
Solare termico	Indipendentemente dalla potenza se aderente o integrato nel tetto dell'edificio con la stessa inclinazione e orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli stessi	\neq da 1) e quindi non integrato		
Solare fotovoltaico	Indipendentemente dalla potenza se aderente o integrato nel tetto dell'edificio con la stessa inclinazione e orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli stessi (necessario trasmettere Comunicazione Preventiva)	\neq da 1) e quindi non integrato e $P \leq 20$ kWe		Se $P > 20$ kWe ad eccezione del caso di cui alla colonna 1)
Impianti a biomassa		Se impianti di piccola cogenerazione ad alto rendimento ai sensi Art.2, c.1, lett. d) Dlgs 20/2007 ($P \leq 1$ MWe) ovvero di potenza termica nominale inferiore a 3 MWt. Diversamente (non cogenerazione ad alto rendimento), se $P \leq 200$ kWe		Se diverso dal caso 2): - nessuna cogenerazione ad alto rendimento e $P > 200$ kWe; - con cogenerazione ad alto rendimento ma $P > 1$ MWe ovvero $P > 3$ MWt
Impianti a biogas		Se impianti di piccola cogenerazione ad alto rendimento ai sensi Art.2, c.1, lett. d) Dlgs 20/2007 ($P \leq 1$ MWe) ovvero di potenza termica nominale inferiore a 3 MWt. Diversamente (non cogenerazione), se $P \leq 250$ kWe	250 kWe $< P \leq 1$ MWe qualora siano valide tutte le condizioni di cui alla DGR 1255/08 ovvero che: - il soggetto titolare dell'impianto è un imprenditore agricolo ovvero altro imprenditore; - l'impianto risulta di potenza termica pari o	Se diverso dai casi 2) e 3).

			inferiore a 3 MWt o di potenza elettrica nominale pari o inferiore a 1 MWe; - l'impianto è alimentato da biogas ottenuto da materiali non soggetti alle disposizioni in materia di rifiuti	
Impianti idroelettrici		$P \leq 100 \text{ kWe}$		$P > 100 \text{ kWe}$
Impianti geotermici		$P \leq 100 \text{ kWe}$	$P > 100 \text{ kWe}$	
Fossile o altro		$P \leq 100 \text{ kWe}$	$P > 100 \text{ kWe}$	

ART. I. 31 DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito indicata come C.Q.) è un organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale.
2. Alla Commissione spetta inoltre esprimere parere sugli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale e paesistico-ambientale, riguardanti
 - a) strumenti di pianificazione urbanistica e relative varianti;
 - b) interventi di nuova costruzione di edifici;
 - c) ampliamenti di edifici, significativi sotto il profilo della qualità urbana, architettonica paesaggistica o ambientale;
 - d) interventi assoggettati a permesso di costruire in forza del disposto della L.R.31/02 e sue modifiche ed integrazioni e di quanto deliberato ai sensi degli artt.8-9 dal Consiglio Comunale;
 - e) valutazioni preventive, se richieste su proposte di intervento assoggettato a permesso di costruire o su strumenti urbanistici e loro varianti;
 - f) altri interventi particolarmente significativi per la qualità urbana architettonica o paesistico-ambientale.
 - g) altri interventi su proposta del responsabile del procedimento.
3. Al termine del mandato, la Commissione può redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività e lo comunica alla Giunta Comunale.

ART. I. 32 COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.) è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta dal Presidente e da n.6 componenti, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, di norma esterni all'Amministrazione Comunale. Non possono far parte della Commissione per la qualità del paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
2. La C.Q. resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Decorso i tre anni, la Commissione resta comunque in carica fino alla nomina della commissione sostitutiva.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
5. Segretario della C.Q., senza diritto di voto, è il funzionario responsabile dell'ufficio tecnico comunale o suo delegato all'uopo designato.

ART. I. 33 FUNZIONAMENTO

1. La Commissione per la qualità e il paesaggio si riunisce nella sede Municipale su convocazione del Presidente. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della C.Q. sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono due Componenti, oltre al Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti preliminari e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della C.Q., 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 241/90.
3. La C.Q. qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento d'istruttoria per i seguenti motivi
 - a) necessità di acquisire ulteriori elementi;
 - b) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - c) necessità di sopralluogo.

La sospensione del parere è comunicata al richiedente.

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

Il parere della C.Q. sarà espresso successivamente all'audizione del progettista, ovvero nella riunione successiva alla presentazione al protocollo degli ulteriori elementi di valutazione.

4. La C.Q. esprime i seguenti pareri
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
 - c) parere contrario motivato.

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

5. I componenti della C.Q. non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera costituisce per i membri della C.Q. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della C.Q. ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine o al collegio di appartenenza dell'iscritto.
6. È presente ai lavori della C.Q. il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
7. Delle adunanze della C.Q. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai commissari che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. I pareri della C.Q. possono essere resi noti al pubblico, in forma sommaria, presso l'ufficio dello sportello unico dell'edilizia o nel sito web del Comune.

ART. I. 34 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva può formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro
 - a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
 - b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
 - c) 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;

- d) possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
 - e) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.Q. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
 - f) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
 - g) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale.
 3. Qualora le C.Q. che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

ART. I.35 SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (S.U.E.)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio, nonché un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. In generale lo Sportello Unico per l'Edilizia è competente in materia attestazioni, di procedure, di procedimenti e atti abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale che non siano di competenza dello Sportello Unico per le Attività produttive.
3. Nell'ambito delle proprie competenze, il S.U.E. cura altresì l'acquisizione di tutti i pareri e degli atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni al Comune.
4. Allo Sportello Unico per l'Edilizia è attribuito inoltre l'esercizio di vigilanza e di controllo sull'attività edilizia e l'adozione dei provvedimenti sanzionatori.
5. Non sono sottoposte alla disciplina dello Sportello Unico per l'Edilizia le opere oggetto di autorizzazione amministrativa, ai sensi del successivo ART. IV. 27, le cave, le opere da realizzarsi per bonifica dei siti contaminati, le opere da realizzarsi in ottemperanza di ordinanze o altri provvedimenti delle autorità preposte.

TITOLO I. VI – NORME SOVRAORDINATE DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO

ART. I. 36 – SISTEMA DELLE TUTELE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI E DELLA FRAGILITA' E VULNERABILITA' DEL TERRITORIO

1. Il RUE riporta, nella Tav. n. 1 e nella Tav. 2 (nonché nella Tav. 3 per quanto riguarda i centri storici), a mero recepimento delle individuazioni contenute nella Tav 3 del PSC l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio, nonché alle fragilità e vulnerabilità del territorio. Le disposizioni di tutela relative alle suddette aree ed immobili sono dettate nel Titolo II delle Norme del PSC.
2. Qualora vengano approvate, anche a recepimento di piani sovraordinati, modifiche al PSC riguardanti l'individuazione cartografica di aree o immobili interessati da vincoli o tutele di cui sopra, l'atto di approvazione delle modifiche al PSC ha efficacia anche riguardo alla rappresentazione della medesima individuazione cartografica nelle tavole del RUE.
3. I seguenti elementi soggetti a tutela sono individuati nelle tavole del RUE in quanto contenuto proprio del RUE
 - immobili di pregio storico-culturale testimoniale e relativa categoria di tutela.

Per questi elementi, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo III. I della Parte III..

4. Le disposizioni normative relative ai diversi ambiti del territorio comunale di cui alla seguente Parte III si applicano nel sovraordinato rispetto delle norme tutela dettate nel Titolo II delle Norme del PSC riguardo a tutti gli elementi tutelati di cui al primo comma e di quelle di tutela dettate dal RUE di cui al terzo comma.

ART. I. 37 – AREE DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO

1. Le aree di riequilibrio ecologico istituite, e rappresentate nella cartografia del RUE, nonché quelle che venissero successivamente istituite, sono gestite ai sensi della L:R. n.6 del 17/02/2005 e successive modificazioni.
2. IL Comune, ovvero altro soggetto gestore individuato nell'atto di istituzione, provvede alla gestione secondo le finalità e gli obiettivi indicati nell'atto istitutivo e quelli del Programma Regionale per la tutela dell'ambiente di cui alla L.R. n.3/1999 art. 99, assicurando in particolare:
 - a) la prevenzione, la conservazione, ricostruzione e rinaturalizzazione degli assetti idrogeologici, paesaggistici, faunistici, degli habitat e delle associazioni vegetali e forestali presenti;
 - b) il controllo delle specie faunistiche e floristiche con la protezione di quelle autoctone minacciate di estinzione, la eliminazione di quelle alloctone, la predisposizione di habitat per l'irradiazione e la conservazione ex situ delle specie rare;
 - c) il controllo della sostenibilità ambientale relativa alle attività agro-silvo-pastorali ed, in generale, alle attività antropiche ammissibili;
 - d) il monitoraggio della qualità ambientale, dello stato dei ripristini e rinaturalizzazioni effettuati, della conservazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali presenti.

– PARTE SECONDA – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

TITOLO II. I – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

ART. II. 1 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria)
 - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
 - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.
2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è permessa a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di
 - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
 - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto; nel caso di impossibilità di collegamento alla fognatura pubblica, possono essere ammissibili sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'ARPA;
 - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m 150;
 - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento entro una distanza massima di m. 300;
 - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata;
 - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza limitate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
3. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi, per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate
 - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
 - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti
 - strada di accesso (anche non asfaltata e anche non pubblica);
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - rete di distribuzione dell'acqua;
 - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA.

ART. II. 2 AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare
 - a) l'istruzione;
 - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) il culto;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'ART. II. 1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art II. 6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature..
4. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi f1 (attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), f2 (attività di interesse collettivo di tipo religioso), f3 (parcheggi pubblici in sede propria), f4 (attività di svago, riposo, esercizio sportivo),
Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, g1 (mobilità), g2 (distribuzione carburanti per uso autotrazione), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), d7 (produzione di energia), nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, b2 (pubblici esercizi) e b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).
5. **Modalità di attuazione** intervento edilizio diretto.
6. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate attraverso difformi previsioni del POC.
Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi RI, AM, NC, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento
 - a) zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base (lettere b,c,d,e del precedente comma 2) (simbolo **S**)

- b) zone per attrezzature religiose (simbolo **R**)
- c) zone per verde pubblico (simbolo **V**)
 - UF max = 0,05 mq/mq.
 - SP min. = 80%;
 - possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati pubblici o convenzionati, nel qual caso SP min. = 30%
- d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (simbolo **VS**)
 - UF max = 0,25 mq/mq.
 - SP min. = 60%;
 - possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati, nel qual caso SP min. = 30%
- e) zone per parcheggi pubblici (simbolo **P**)
 - per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o in edifici pluripiano; per gli altri usi non è ammessa la costruzione di edifici stabili;
- f) zone per piazze e strade pedonali (simbolo **AP**)
 - UF max = 0,10 mq/mq.

7. Aree per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in ambiti soggetti a tutela.

Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela di cui all'ART. I. 36, sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo nei limiti e nelle forme consentite nel rispetto delle disposizioni di tutela dettate dal PSC.

ART. II. 3 ARTICOLAZIONE DEI PARCHEGGI

1. I parcheggi si suddividono in
 - A) ***parcheggi pubblici (P)***
 - di urbanizzazione primaria (P1);
 - di urbanizzazione secondaria, ovvero rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
 - B) ***parcheggi pertinenziali (P3)***;
 - di uso riservato (P3r);
 - di uso comune (P3c);
 - C) ***parcheggi privati non pertinenziali.***
2. I ***parcheggi pubblici*** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
3. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'ART. II. 6. I parcheggi P1 non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi ART. II.6, II.7 e II.8.
4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. I parcheggi P2 attuati sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'ART. II. 2.

5. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo ART. II.5 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non sono considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, anche nel caso in cui siano accatastati come unità immobiliari.
9. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché nella disponibilità della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.
10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (P3c), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (P3c) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge.
11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P3r), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
12. Si considerano *parcheggi privati non pertinenziali*
 - i parcheggi privati di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo ART. II.5.;
 - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
 - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8).

ART. II. 4 REQUISITI TECNOLOGICI DEI PARCHEGGI

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, solo ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici P1 e P2, in quelli pertinenziali di uso comune P3c, P3r e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x5,0; le dimensioni del posto-autocarro non devono essere inferiori a m. 3x10.
3. 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. . Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'ART. VI.39 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.
4. I parcheggi di superficie superiore a 1000 mq. se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 5/6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi.

5. I parcheggi pertinenziali riservati *P3r* possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.
6. Le autorimesse per parcheggi *P3r* possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

ART. II. 5 DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3)

1. In tutti gli interventi edilizi NC, RI, AM, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (*P3r* e/o *P3c*) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse), ossia in rapporto a: $SU + (S_{ac} - P3) \times 60\%$. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi AM le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità superiore..
6. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali *P3c* (salvo che in quelli pertinenziali alla residenza) andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posto auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche.
7. Le quantità di posti auto *P3* prescritte nella tabella che segue sono espresse in posti-auto da 2,5x5 m. e comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi dell'Art II.4 comma 1.

Tabella dotazioni parcheggi pertinenziali (*P3r* + *P3c*) in relazione agli usi

- usi **a1** (residenza), **a2** (residenza collettiva non turistica)

un posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione e in ogni caso non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare. Negli interventi edilizi e di CD su edifici esistenti dotati di autorimesse pertinenziali chiuse non è ammesso ridurre tale dotazione preesistente al di sotto del numero di un posto auto per alloggio per sostituirla con posti-auto all'aperto.

- usi **b1** (esercizi commerciali di vicinato), **b2** (pubblici esercizi), **b3** (studi professionali e piccoli uffici in genere), **b4** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **b5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), **b6** (artigianato dei servizi agli automezzi), **b7** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **f1** (attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), **f2** (attività di interesse collettivo di tipo religioso)

1 p.a. ogni 50 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo *P3c*.

- usi **c1**, **c2** e **c3** (medio-piccole, medio-grandi e grandi strutture di vendita)

i valori minimi sono definiti come segue

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto (<i>P3c</i>)ogni	un posto auto (<i>P3c</i>) ogni

fino a 400mq.	30 mq.di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq.di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

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

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

- usi **c4** (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), **c5** (attività espositive, fieristiche, congressuali), **c8** (attività sanitarie ed assistenziali), **c9** (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca)

1 p.a. ogni 25 mq. di SC. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c.

- usi **c6 e c7** (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto)

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti

- 1 posto auto ogni 12 mq. di SC;
- 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 p.a. ogni 100 mq. di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo P3c.

- usi **d1** (attività manifatturiere industriali o artigianali), **d2** (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), **d6** (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici), **g2** (distribuzione carburanti per uso autotrazione), **g6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile)

1 posto auto ogni 100 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- usi **e1, e2, e4** (attività ricettive alberghiere e extra-alberghiere, attività agrituristiche)

1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c.

- uso **e3** (campeggi e villaggi turistici) numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Per gli altri usi di cui all'ART. I.29 non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

ART. II. 6 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – QUANTITÀ DI DOTAZIONI

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, RI, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da

destinare alla realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2 o di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di NC, AM, RI (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione); nella SC a cui rapportare le dotazioni minime non va computata la quota derivante da eventuali parcheggi pertinenziali coperti, ossia $SU + (Sac - P3) \times 60\%$

3. Le quantità minime di aree da cedere sono fissate come segue

A1) Per gli usi residenziali (a1 e a2) e i servizi connessi b1 (esercizi commerciali di vicinato), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli) , b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), negli interventi edilizi diretti NC, RI, AM non compresi in PUA

- $P1 = 10$ mq. (ogni 100 mq. di SC)

A2) Per gli usi residenziali e i servizi connessi di cui sopra, nell'ambito di un PUA (e salvo diverse disposizioni specifiche del POC)

- $P1 = 20$ mq;

- $U = 45$ mq.

B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'c' e usi 'e')

- $P1 = 40$ mq.;

- $U = 60$ mq.

C1) Per gli usi di tipo produttivo (usi d1, d2, d6), negli interventi edilizi diretti NC, RI, AM non compresi in PUA

- $P1 = 10$ mq.

C2) Per gli usi di tipo produttivo (usi d1, d2, d6), nell'ambito di un PUA (e salvo diverse disposizioni specifiche del POC)

- $P1 + U = 15\%$ della ST

D) Per gli usi b8 (attività di parcheggio), b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali), d3 (attività estrattive), d4 (attività di coltivazione agricola), d5 (attività di allevamento), d7 (impianti di produzione di energia) non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni f e g in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

4. **Negli interventi di cambio d'uso CD** è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema

a da	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, c9, e1, e2, e3, e4	d1, d2	b8
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	NO	SI	NO	NO
c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, c9, e1, e2, e3, e4	NO	NO	NO	NO
d1, d2	SI	SI	NO	NO
b8, d4, d5	SI	SI	SI	NO

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SU che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi di costruire o presentate Denunce di Inizio attività (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
6. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, la convenzione del PUA deve prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti.
7. Qualora il POC individui all'interno del comparto aree destinate a parcheggio P1 in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P1 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P1+U prescritta.
8. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente ART. II.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

Schema riassuntivo delle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali e di dotazioni di attrezzature e spazi collettivi per i diversi usi (in caso di contrasto fra le norme e la tabella prevalgono le norme)

USI	Parcheggi pertinenziali negli interventi di NC, RI, AM e negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio	Attrezzature e spazi collettivi negli interventi diretti di NC, RI, AM	Attrezzature e spazi collettivi in un PUA	Attrezzature e spazi collettivi negli interventi di CD
a1 , a2	un posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione e in ogni caso non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare.. Negli interventi edilizi e di CD su edifici esistenti dotati di autorimesse pertinenziali chiuse non è ammesso ridurre tale dotazione preesistente al di sotto del numero di un posto auto per alloggio per sostituirla con posti-auto all'aperto.	P1 = 10 mq.	P1 = 20 mq; U = 45 mq.	Vedi art. II.6 comma 4
b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	1 p.a. ogni 50 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c	P1 = 10 mq.	P1 = 20 mq; U = 45 mq.	Idem
c1, c2 e c3	Vedi tabella nell'art. II.5	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	Idem
c4, c5, c8, c9	1 p.a. ogni 25 mq. di SC. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	Idem
c6, c7	il numero di posti auto più elevato fra i seguenti - 1 posto auto ogni 12 mq. di SC; - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata; - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF Tutti i posti auto devono essere di tipo P3c.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	Idem
d1, d2, d6	1 posto auto ogni 100 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.	P1 = 10 mq.	P1 + U = 15% della ST	Idem
e1, e2, e4	1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	Idem
e3	ai sensi della legislazione regionale vigente in materia	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	P1 = 40 mq.; U = 60 mq.	Idem
f1,f2	1 p.a. ogni 50 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c	no	no	Idem
g2, g6	1 posto auto ogni 100 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.	no	no	Idem

ART. II. 7 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI - CARATTERISTICHE E LOCALIZZAZIONE

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici P1 si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5/6 m..
3. I parcheggi P1 possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento comunale del Verde, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 20 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari attrezzature o opere urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'ART. II.6.3 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte della C.Q..

ART. II. 8 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – CASI DI MONETIZZAZIONE

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere darebbe luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 300 mq., il Responsabile S.U.A. accetta la proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del S.U.A. può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, sentito il parere della C.Q., e previa conforme decisione della Giunta Comunale. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi
 - a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
6. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere finalizzate alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC, alla manutenzione delle dotazioni preesistenti, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici

ART. II. 9 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, si applica in via transitoria la classificazione stabilita dal PSC, che qui si riporta, con riferimento allo stato di attuazione delle opere al momento dell'adozione del presente RUE
 - Sono strade extraurbane principali – Tipo C la S.S. 16, nel tratto classificato dal PRIT come “Rete di base regionale” con una fascia di rispetto di 40 m. per lato;
 - Sono strade extraurbane secondarie – Tipo C i tratti esterni ai centri abitati della S.S. 16, dove non è classificata dal PRIT come “Rete di base regionale”, con una fascia di rispetto di 30 m. per lato, e sono inoltre classificate come Tipo C tutte le strade provinciali, con una fascia di rispetto di 30 m. per lato,.
 - Sono strade urbane di quartiere -Tipo E il tratto interno al centro abitato di Argenta della sede attuale della S.S. 16 classificato come “Rete di base regionale”, il tratto interno al centro abitato di Argenta della S.P Argenta-Bando e i tratti interni ai centri abitati delle strade classificate come “Rete di base regionale”. Sono strade extraurbane locali - Tipo F tutte le strade comunali al di fuori dei centri abitati, con una fascia di rispetto di 20 m. per lato, e quelle vicinali al di fuori dei centri abitati, con una fascia di rispetto di 10 m. per lato
 - Sono strade urbane locali - Tipo F - tutte le altre strade interne ai centri abitati

ART. II. 10 DISCIPLINA DELLE ZONE DESTINATE A SEDE STRADALE E/O FERROVIARIA

1. **Usi ammessi** f3 (parcheggi), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti); sono inoltre ammissibili gli usi b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche), g5 (impianti di trasmissione via etere), d7 (produzione di energia) e g8 (mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggiatori) sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso g2 (distribuzione carburanti per uso autotrazione) è disciplinato dal successivo ART. II. 13.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

2. **Tipi di intervento consentiti** tutti

ART. II. 11 REQUISITI TIPOLOGICI DELLE STRADE URBANE

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nel seguente comma 2 Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.
2. Le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere le seguenti sezioni minime:
 - nei nuovi insediamenti residenziali, per le strade di distribuzione principali: sezione totale di m. 11,50 con carreggiata di m. 7,00, aiuola alberata di m. 1,50 su un lato, e marciapiedi su ambo i lati di m. 1,50; raggio minimo di curvatura: m. 5,00;
 - nei nuovi insediamenti residenziali, per le strade di distribuzione secondaria: sezione totale di m. 10,00 con carreggiata di m. 7,00 e marciapiedi su ambo i lati di m. 1,50; raggio minimo di curvatura: m. 5,00;

- nei nuovi insediamenti produttivi: sezione totale di m. 12,00 con carreggiata di m. 9,00 e marciapiedi su ambo i lati di m. 1,50; raggio minimo di curvatura: m. 11,00;
 - nei nuovi insediamenti, limitatamente ad eventuali brevi tratti condizionati da elementi preesistenti condizionanti: sezione totale di m. 9,50 con carreggiata di m. 8,00 e un solo marciapiede di m. 1,50;
3. Per gli spazi di sosta si prescrivono le seguenti misure minime:
- Spazi di sosta a pettine o in diagonale: profondità m. 5,00 + m.6,00 per lo spazio di manovra, anche qualora siano posti lungo una sede stradale;
 - Spazi di sosta in linea: profondità m. 2,50 + m.3,50 per lo spazio di manovra, anche qualora siano posti lungo una sede stradale;
 - Gli spazi di sosta, se lungo le strade, sono da escludere presso le intersezioni, fino a una distanza minima di m. 12 dall'intersezione.
4. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. Eventuali strade previste a senso unico possono avere la carreggiata ridotta ad un minimo di m. 6,00. In particolari situazioni ambientali potranno essere previsti schemi tipologici diversi (carreggiata separata dal percorso pedonale, realizzazione delle alberature non a bordo strada, percorso pedonale da un solo lato, ecc...) pur garantendo la sicurezza della circolazione e dei pedoni.
5. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno. La piazzola di ritorno dovrà avere un diametro minimo di m. 20; è ammesso un diametro minimo di m. 11 nel caso di strade esclusivamente residenziali di lunghezza inferiore a m. 150.
5. Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa, anche sulla base dei pareri del Responsabile del Servizio e della C.Q.
6. La realizzazione di strade carrabili private, può derogare dai requisiti di cui sopra, ma è soggetta alla presentazione di DIA corredata da apposita documentazione.
7. La progettazione dei nuovi impianti di illuminazione stradale e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere contestualmente l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico culturale. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredata da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.
8. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m.5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.
9. Riguardo all'impianto di illuminazione delle strade si richiama il rispetto delle norme di cui all'ART. VI.39 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

ART. II. 12 PAVIMENTAZIONI STRADALI

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, debbono inoltre
 - a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e

costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;

- b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
 - c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
 - d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.
4. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei per essere rese scabre.

ART. II. 13 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto
 - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
 - della normativa regionale vigente (Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e successive modificazioni e integrazioni);
 - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
 - delle norme di cui ai commi seguenti.
2. La realizzazione di nuovi impianti può essere prevista solo in sede di POC e può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.
Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente
 - nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente ART. II. 10;
 - negli ambiti specializzati per attività produttive;
 - nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle autostrade e alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 60 dal limite della sede stradale.
3. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica
 - zone di tutela dei corsi d'acqua,
 - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale,
 - zone di tutela naturalistica,
 - sistema forestale e boschivo,
 - aree ad alta probabilità di inondazione,
 - strade panoramiche.
4. **Parametri edilizi** I seguenti parametri edilizi sono da rispettare per gli interventi edilizi diretti relativi ad impianti preesistenti; sono inoltre da rispettare anche per gli impianti di nuova realizzazione salvo diversa prescrizione del POC.
 - $UF_{max} = 0,1 \text{ mq/mq}$ (con esclusione delle pensiline), o $UF = UF$ preesistente se superiore;
 - $H_{max} = 5,0 \text{ m.}$ ad eccezione delle pensiline, o $H = H$ preesistente se superiore;
 - (nei soli impianti di nuova realizzazione) $SF_{min} = 3.000 \text{ mq.}$

- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;
 - distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale
 - > nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
 - > nel territorio urbano m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
 - distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale m.3.
 - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà m. 10.
5. **Destinazioni d'uso** complementari compatibili. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari
- attività di commercio al dettaglio di vicinato (b1), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'ART.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32;
 - pubblici esercizi (b2);
 - servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (b6).
6. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.
- Si richiama il rispetto delle norme previste all'ART. 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”.
- Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m.0,8.
7. Mitigazione degli impatti
- In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.
- Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento Comunale del Verde allegato.
8. Impianti preesistenti
- Negli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

ART. II. 14 STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE

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

ART. II. 15 PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI

1. Negli interventi di sistemazione della viabilità dovrà essere perseguito l'obiettivo di conseguire il superamento delle barriere architettoniche.

2. **Percorsi pedonali.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm.. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà prevedere una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
6. La realizzazione ed apertura al pubblico transito di percorsi pedonali privati è soggetta a DIA corredata da idonea documentazione.
7. **Piste ciclabili.** Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada-D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.-ed al relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.-.
8. Le piste ciclabili devono avere di norma una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza minima di m.2, ovvero di 1,5 m. se si tratta di pista a senso unico.
9. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

ART. II. 16 PARACARRI, FITTONI, DISSUASORI DI TRAFFICO

1. I paracarri in pietra naturale esistenti debbono essere conservati e reintegrati ove mancanti nelle relative sequenze.
2. Possono essere impiegati paracarri, fittoni, paletti con o senza catenelle, dissuasori di traffico anche di nuovo disegno a protezione dal traffico veicolare, delle piste ciclabili, dei marciapiedi e delle aree esclusivamente pedonali, delle piazze, degli slarghi, dei sagrati e di aree private, purchè siano conformi all'ART. 180 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada.

ART. II. 17 FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO E DISTANZE MINIME DAL CONFINE STRADALE

1. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del RUE e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale. Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del RUE. sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.

2. **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura,. Sono ammessi gli usi g1, g3, g5, f3, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso g2 nei limiti e con le prescrizioni di cui al precedente ART. II. 13.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'ART. II. 7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

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

- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale quale dotazione ecologica, non computabile fra le aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'ART. II.6;
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'ART. II.6., fermo restando quanto stabilito all'ART. II.7 comma 5.

4. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

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

Per costruzioni ad uso g2, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'ART. II.13..

5. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R.. 11/7/1980 n. 753.

ART. II. 18 ELETTRODOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA

1. Ai fini della tutela della salute dall'inquinamento dovuto ai campi elettromagnetici si applicano le disposizioni del Decreto 29/05/2008 del Ministero dell'Ambiente e della l.r. 30/2000.
2. Le Tavole n. 1 e 2 del RUE individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione) e le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di approvazione del PSC. In mancanza degli elementi tecnici per individuare precisamente l'ampiezza della fascia di rispetto di ciascun elettrodotto, al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata nella Tav. 1 e 2 una "fascia di attenzione", di larghezza pari a quella definita nella "Direttiva" della Regione Emilia-Romagna di cui alla abrogata delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001.
3. Le fasce di attenzione individuate graficamente nel RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.
4. Per ogni richiesta di permesso di costruire o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme del Decreto Ministeriale di cui al primo comma. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto rilasciata dall'Ente gestore dell'impianto stesso sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto.

ART. II. 19 GASDOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA

1. Nella Tav. 1 del RUE è indicato il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo ad una distanza inferiore ai 250 m. da un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

ART. II. 20 DEPURATORI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuati gli impianti di depurazione comunali e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, RI, AM 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, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

ART. II. 21 IMPIANTI FISSI DI EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA

1. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 nonché dello specifico Piano provinciale di settore.
2. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio-televisiva è ammessa esclusivamente nei siti individuati dall'apposito Piano provinciale, il quale disciplina inoltre la conferma ovvero il risanamento o la delocalizzazione di quelli preesistenti. Per ogni impianto di emittenza approvato dal Piano Provinciale si determina una fascia di rispetto di m. 300, che costituisce il campo di applicazione delle norme del Capo II della l. r. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. In tale fascia non sono ammessi nuovi insediamenti a destinazione residenziale o a servizi collettivi.

ART. II. 22 IMPIANTI FISSI DI COMUNICAZIONE PER LA TELEFONIA MOBILE

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della l. r. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa
 - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
 - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
 - nelle parti del territorio comunale assoggettate a una o più delle tutele di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.9 del PSC.
4. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile può essere disciplinata da un apposito Regolamento Comunale.

ART. II. 23 ESECUZIONE DI IMPIANTI A RETE NEL SOTTOSUOLO

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.
2. La Concessione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.
3. Tali interventi sono soggetti comunque alle disposizioni del regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, che disciplina le modalità di richiesta, rilascio, rinnovo, revoca e decadenza dell'atto di concessione di occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché i criteri di determinazione ed applicazione del canone dovuto per le occupazioni medesime.

ART. II. 24 CANALI DI BONIFICA

1. Ai lati dei canali di bonifica, per una fascia della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine si applicano le disposizioni di cui al R.D. 8/5/1904 n.368, al R.D. 25/7/1904, n. 523, artt. 93, 95 e 96, all'ART. 16 bis, della della L.R. 19/12/2002, n. 37., "Disposizioni regionali in materia di espropri" e al Capo II, Sezione I, della L.R. 14/04/2004, n°7, e successive modificazioni e integrazioni.

ART. II. 25 CONDUTTURE PER PRODOTTI CHIMICI

1. Nella Tav. 1 del RUE è indicato il tracciato delle condutture chimiche che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi della legislazione vigente.
2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo nei pressi di una condotta chimica, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire, di prendere contatto con l'Ente proprietario della condotta chimica per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

TITOLO II. IV – CIMITERI

ART. II. 26 CIMITERI

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è g7; è ammesso inoltre l'uso b9 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento privato diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto del Piano Regolatore Cimiteriale ovvero dello specifico Regolamento comunale.

ART. II. 27 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'ART. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni, nonché della L.R. 19/2004 e succ. modificazioni e integrazioni.
2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici, nel rispetto delle disposizioni di carattere ambientale e igienico sanitario vigenti.(si richiamano in particolare le disposizioni del RC 3.3 in relazione alle opere di approvvigionamento idrico).
3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente. Possono anche essere interessati da interventi di ampliamento a tantum, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, sentito il Dipartimento Sanita' Pubblica competente per territorio.

– PARTE TERZA – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

TITOLO III. I – CENTRI STORICI ED IMMOBILI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI

ART. III. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici **o in altri ambiti di particolare rilevanza per la qualificazione del centro urbano**, nonché quelli effettuabili sugli immobili soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.
2. Costituiscono i centri storici e nuclei storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi ineditati e dagli altri manufatti storici. Il PSC del comune di Argenta classifica come centri storici Argenta, Consandolo, Santa Maria Codifiume, San Nicolò, Ospital Monacale, Traghetto.
3. Nell'ambito del centro storico
 - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
4. Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente le aree espressamente individuate nella Tav. 3 del PSC come "porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'ART. A-7 della L.R. 20", nei limiti stabiliti da specifiche disposizioni del POC.
5. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Comune può dotarsi di specifici strumenti quali regolamenti o piani per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico, per il colore e i piani per la valorizzazione commerciale, contenenti specifiche disposizioni riferite al Centro storico **o ad altri ambiti individuati dagli stessi piani, le cui disposizioni prevalgono su quelle di carattere generale del presente RUE**. in via transitoria, in attesa dell'approvazione di tali strumenti, si applicano le disposizioni di cui alla successiva Parte VI, integrate dagli indirizzi di cui al seguente ART. III.4 e **dalle disposizioni di cui al seguente ART. III.5bis**.
6. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita
 - dalla Tav. 3 del RUE;
 - dalle norme del presente Capo del RUE;
 - dalle disposizioni contenute negli specifici strumenti di cui al comma 5;

ART. III.2 CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio**. Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e

testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'ART. III.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti nel Titolo I. II della parte Prima, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottogategoria di tutela.

2. **Categoria 1** (ovvero "restauro scientifico")

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

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono **MO, RS, CD**. L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;

All'interno di tale categoria sono comprese anche ville storiche con parco; per tali complessi l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per l'edificio principale ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

3. **Categoria 2**

Riguarda le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità

edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

4. **Sottocategoria 2.1** (ovvero “restauro e risanamento conservativo tipo A”)

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

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo (ART. 10 della L.R. 16/2002);
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono **MO**; **MS**; **RRC**; **CD**, nonché **D** limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. Per gli interventi edilizi RRC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

5. **Sottocategoria 2.2** (ovvero “restauro e risanamento conservativo tipo B”)

Riguarda le unità edilizie in mediocre stato di conservazione e/o in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. La categoria comprende anche gli edifici colonici tipici delle bonifiche effettuate dall'Ente Delta padano nell'ultimo dopoguerra. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di intervento effettuabili sono **MO**; **MS**; **CD**; **RRC**, **CD**;

6. **Sottocategoria 2.3** (ovvero “ripristino tipologico”)

Riguarda le unità fatiscenti o parzialmente demolite o comunque in condizioni precarie di stabilità che non rientrano nella categoria 1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro

organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità

- a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- b) il ripristino e il mantenimento della forma e dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura e dei rapporti fra aree scoperte e unità edilizie preesistenti;
- c) il ripristino delle caratteristiche architettoniche, costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (pur con le modifiche indispensabili in relazione all'uso a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura, tenendo conto degli indirizzi morfologici di cui all'ART. III.4.

Tipi di intervento effettuabili sono **RT**.. Successivamente all'intervento RT sono ammissibili inoltre MO, MS, RRC, CD.

7. **Sottocategoria 2.4** (ovvero "rifunzionalizzazione")

Riguarda le unità edilizie di interesse testimoniale, prevalentemente di tipologia non abitativa, ancora almeno in parte conservate nel loro assetto originario, che, per essere recuperate a nuovi usi, possono richiedere una ristrutturazione anche comportante eventuali modifiche dell'organizzazione dello spazio interno e dei prospetti (ad es. stalle e fienili, edifici produttivi storici.)

Gli interventi devono avere la finalità della valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino dei fronti per le parti originarie conservate, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla mentre non è ammesso il tamponamento dei porticati originariamente aperti; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originali (conservazione dell'eventuale muro tagliafuoco sporgente dal coperto, differenziazione delle tamponature rispetto alle strutture originarie, ecc);
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di particolare valore stilistico o di interesse testimoniale (fra i quali i solai voltati o lignei e la struttura del coperto);
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti in funzione del nuovo uso.

I tipi di intervento effettuabili sono **MO, MS, RRC, RE, CD** (l'intervento RE, per questi edifici, si riferisce esclusivamente alla possibilità di riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti, nei limiti sopraindicati, ma non può comunque dare luogo alla demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele).

8. **Sottocategoria 2.5** (ovvero "demolizione")

Riguarda le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante.

L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.

I tipi di intervento edilizi effettuabili sono **MO, MS, D**. Sono ammessi inoltre tutti gli altri interventi limitatamente a costruzioni interrato, manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni.....), infrastrutture.

9. **Sottocategoria 2.6** (ovvero "recupero e risanamento delle aree libere")

Riguarda le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.

Tali unità sono da interessare con interventi di "Recupero e risanamento delle aree libere" (RAL). Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di eliminare le opere incongrue esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di costruzioni interrato; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'ART. III.4.

I tipi di intervento effettuabili sono **MO, RAL**.

10. **Categoria 3** riguarda le unità edilizie del centro storico che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-ambientale in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformate, assoggettabili ad interventi conservativi e di miglioramento dell'integrazione morfologica con il contesto, ma anche a demolizione e ricostruzione.

Gli interventi devono avere la finalità di migliorare la compatibilità dell'edificio col contesto storico-ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati, ferme restando le eventuali prescrizioni di allineamento indicate nelle planimetrie del RUE.

I tipi di intervento effettuabili sono MO; MS; RRC; RE; RI, CD.

11. Qualora nella cartografia del RUE un unico corpo di fabbrica rurale sia identificato con sigle che fanno riferimento a due diverse categorie (es. 2.1/2.4 oppure 2.2/2.4) si deve intendere che la prima categoria è riferita alla porzione avente tipologia originaria abitativa e la categoria 2.4 è riferita alla porzione originariamente non abitativa

ART. III. 3 DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso

a1 (residenza), a2 (residenza collettiva non turistica), b1 (esercizi commerciali di vicinato), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), b8 (attività di parcheggio), b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), f1, f2, f3, f4 (attività e servizi di interesse collettivo), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti).

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

- b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), c1 (medio-piccole strutture di vendita), c4 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), c8 (attività sanitarie ed assistenziali), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile), g8 (mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti).

2. Nella Tav. 3 del RUE relativa ai centri storici sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso g1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (f1, f2, f3 ed f4).
3. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Parte III.
4. Per gli edifici di categoria 1 e 2, di cui al precedente ART. III.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio, non risultando compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.
5. Nell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali, individuato in Tav. 2A.1, si applicano le particolari disposizioni di cui all'art. III.5bis.

ART. III. 4 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI TUTELATI

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o urbanizzabile o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'ART. III.1. Le presenti norme integrano, con riferimento ai diversi argomenti, quelle di applicazione generale di cui alla successiva Parte VI Titolo IV.

2. *Materiali ed elementi costruttivi.*

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

3. *Strutture portanti orizzontali*

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Negli immobili in categoria di tutela **1** e **2**, di cui al precedente ART. III.2, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela **3** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

4. *Coperture, canali di gronda e pluviali*

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela **3** o **4** con manti di coperture di diversa natura è ammessa la manutenzione con i materiali esistenti, ma nel caso di sostituzione dovranno essere utilizzati i coppi.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

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 antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori,) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio

Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici di categoria di tutela **4** le coperture devono essere a due o quattro falde inclinate congiungentisi in colmo, con tutti gli aggetti inclinati verso l'esterno dell'edificio e con manto di copertura in cotto; la pendenza delle falde deve essere compresa fra il 30% e il 40%.

I canali di gronda ed i pluviali non dovranno essere realizzati con materiale plastico.

5. *Collegamenti verticali*

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli

originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

6. *Aperture*

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati. Al di fuori di questo caso, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della C.Q..

L'eventuale creazione di nuove aperture (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), dove ammissibile in base alle categorie di tutela, deve uniformarsi ai seguenti criteri, salvo parere positivo della C.Q.

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata (se nei centri storici);
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai;
- escludere la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate;
- escludere l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, porticati e simili, non presenti nell'assetto originario della facciata..

7. *Aperture sul piano di falda*

Negli edifici di categoria **1**, **2** e **3** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture.

Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici di categoria **4** è ammessa la realizzazione di terrazzini incassati nella falda e di abbaini solo su falde non visibili da fronti stradali o spazi pubblici

8. *Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature*

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce tinteggiato. La soluzione del paramento estero "a faccia a vista" è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o negli edifici in categoria di tutela **4**, nonché negli edifici in categoria di tutela **3** laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura. Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa la sagramatura, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina,

Negli edifici in categoria di tutela **1**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario. Si potrà procedere alle eventuali sostituzioni, con materiali della stessa natura e con le stesse tecniche.

Per gli edifici in categoria di tutela **1**, **2** e **3**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della Q.C. in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di esecuzione previa campionatura in loco. Anche per gli interventi di sola tinteggiatura di facciate di edifici, è prescritta una adeguata campionatura in loco da sottoporre al parere del SUE.

Per la tinteggiatura completa di facciate di pregio con particolari elementi architettonici e decorativi, quali le facciate rinascimentali, neoclassiche con alternanze ritmiche di parti in rilievo, colonne, balaustre, ecc. dovrà essere presentato un apposito progetto in scala (1/100–1/50) con le indicazioni delle diverse tinte proposte per i vari elementi del prospetto. Le necessarie campionature da sottoporre al parere della C.Q. dovranno essere effettuate con indicazione del colore di tutte le parti architettoniche da tinteggiare.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

9. *Infissi esterni, vetrine, bacheche*

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati nei colori del repertorio tradizionale locale.

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Solo negli edifici di categoria tutela 4 sono ammesse le serrande avvolgibili o cancelletti purché a maglie aperte. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato dovranno essere sostituite con infissi lignei di tipo tradizionale.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei, nelle facciate secondarie.

E' vietata l'installazione di bacheche in alluminio anodizzato color oro e argento.

10. *Pavimentazioni*

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni esterne degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere preferibilmente realizzate utilizzando uno dei seguenti materiali, da concordarsi con gli Uffici comunali preposti: laterizio, blocchetti di basalto, trachite o porfido, o pietra artificiale. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, ceramica, gres, gomma, ecc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

11. *Elementi decorativi*

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

12. *Insegne, targhe e apparecchi luminosi, mezzi pubblicitari*

Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150

candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.

I cartelli pubblicitari non potranno essere installati nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati di cui al presente titolo, e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto.

Nei centri storici le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il ragno/vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno mai sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

Nei centri storici non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie pubbliche e private, e dei servizi di interesse pubblico (come cartelli di segnalazione telefonica, cartelli di segnalazione stradale, fermate di mezzi di trasporto pubblico, ecc.); potranno essere ammesse, in via eccezionale, le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.).

È vietata l'applicazione di targhe in materiale plastico stampato a rilievo, all'esterno degli edifici (tipo magnetico).

13. *Pertinenze.*

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa l'inghiaatura) e salvaguardando le alberature. Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 15.

14. *Manufatti tecnologici.*

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio.

L'installazione di antenne paraboliche; di collettori solari, impianti di climatizzazione con elementi esterni al fabbricato potrà essere ammessa solamente a seguito del parere della C.Q. (ovvero della competente Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio nel caso di edifici soggetti a vincolo di cui al Dlgs- n.42/2004).

15. *Fabbricati accessori.*

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di RE, RI, D o AM nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

16. *Elementi architettonici isolati.*

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

17. *Orti, giardini ed altre aree libere inedificate private di pregio nei centri storici.*

E' prescritta la conservazione degli orti, dei giardini e delle altre aree libere inedificate di pregio esistenti, nei quali è vietata la costruzione di serre, tettoie e altri manufatti precari.

18. *Uso degli spazi pubblici nei centri storici.*

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.

ART. III. 5 UNITÀ DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE NEL CENTRO STORICO

1. Il Centro storico è suddiviso in unità minime di intervento, e la Tav. 3 individua le unità minime principali, mentre le altre dovranno essere individuate nel progetto di intervento.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di demolizione e di ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, o comunque interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un progetto unitario di cui all'ART. IV. 35, esteso all'intera unità minima di intervento, individuata nella Tav. 3 del RUE o, diversamente, da individuare nel progetto dell'intervento. In questi casi il progetto deve indicare tutte le pertinenze dell'edificio principale. Viceversa gli interventi di manutenzione, quelli di restauro e di risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, sempre che non sia prescritta la cessione di specifiche aree al Comune, possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari, purchè, nel caso della ristrutturazione edilizia, gli elaborati sia estesi a riguardare l'intera unità minima di intervento.
3. La suddivisione in Unità minime come evidenziata nella Tav. 3 può essere modificata con la delibera del Consiglio Comunale che approva un progetto unitario per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.
4. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.
5. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure coattive.
6. Nell'ambito dei piani di cui al c.5 dell'art. III.1, possono essere dettate disposizioni specifiche in relazione alle unità minime di intervento e alle modalità di attuazione di cui al presente articolo, limitatamente agli ambiti spaziali e tematici ivi disciplinati. Negli ambiti inclusi nel PdVC, fino alla approvazione del POC si applicano in via transitoria le disposizioni di cui al successivo art. III.5bis.

ART. III. 5bis DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VALORIZZAZIONE DEI FRONTI COMMERCIALI

Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente articolo, integrano e qualora in contrasto prevalgono, sulle disposizioni di carattere generale relative al centro storico e all'ambito urbano consolidato dettate nel presente RUE.
2. In via transitoria esse prevalgono anche rispetto eventuali disposizioni contrastanti del PdVC approvato con DCC n. 63 del 16.10.2001. Viceversa esse possono essere superate da specifiche disposizioni derivanti da successive varianti al PdVC ovvero dal POC che ne assuma il valore.
3. Secondo le vigenti disposizioni regionali, i PdVC sono strumenti elaborati mediante concertazione pubblico privato, per la cui realizzazione i reciproci impegni sono definiti in una specifica convenzione. Pertanto il rinnovo degli impegni sottoscritti nell'ambito della convenzione stipulata ai sensi dell' art. 8 c 6 LR 14/99, in adeguamento ai contenuti delle intervenute modifiche alla normativa di riferimento, alla realtà territoriale e alle disposizioni dei nuovi strumenti urbanistici, tra i quali il presente RUE, è condizione necessaria per l'applicazione delle particolari norme urbanistiche riportate nel presente articolo.

Cambi di destinazione d'uso

1. Per i locali posti al piano terra (PT) prospicienti le vie incluse nell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali, individuato in tav 2A.1, i vani al piano terra possono essere adibiti ai seguenti usi:
uso in essere, b1 (commercio di vicinato), b2 (pubblici esercizi), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché ai cicli e motocicli esclusi gli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), d2 (limitatamente alle attività commerciali all'ingrosso e mostre), f1, f2, f3, f4 (attività e servizi di interesse collettivo).
2. Ai restanti vani del PT e al piano 1° e superiori sono ammessi gli usi consentiti in via ordinaria, elencati al comma 1 del precedente art. III.3.
3. Possono essere adibiti ad uno dei suddetti usi ammessi in via ordinaria, anche i locali posti al piano terra (PT) prospicienti i fronti commerciali di cui al primo comma, per i quali il proprietario dichiara che gli stessi sono inutilizzati, pur essendo disponibili sul mercato delle locazioni, da almeno 36 mesi continuativi.

Interventi incidenti sull'immagine pubblica dell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali

1. Per la definizione degli interventi ammessi, dei parametri edilizi e delle modalità di attuazione sugli immobili ricompresi all'interno dell'ambito di cui trattasi al presente articolo si rimanda alla disciplina generale del RUE, salvo quanto di seguito specificato.
2. Per le unità immobiliari situate al PT destinate agli usi b1, b2, b4, b5, b7, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi, compresi quelli di MO, MS e AR, che modificano l'aspetto della facciata o le aree prospicienti le aree pubbliche incluse nel PdVC, sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole della C.Q.
3. Per i locali prospicienti sulle pubbliche vie incluse nell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali" individuati in tav 2A.1, è prescritto il mantenimento delle vetrine espositive esistenti, adeguatamente allestite per la valorizzazione del fronte commerciale stesso. Le stesse prescrizioni si applicano interamente a tutti i lati dei vani in angolo, anche qualora un solo lato degli stessi sia prospiciente il fronte commerciale.
4. I singoli interventi relativi alla collocazione di espositori, arredi o mezzi pubblicitari sulle aree di fruizione pubblica, sono subordinati al parere favorevole della Polizia Municipale, circa la compatibilità con le norme di sicurezza stradale e al parere della CQ in relazione al decoro, al corretto inserimento nel contesto e alla funzionalità degli spazi pubblici residui.
5. La definizione degli interventi, sia pubblici che privati, incidenti sull'immagine complessiva del Centro Commerciale Naturale, dovrà prevedere le fasi di concertazione stabilite nella convenzione ex art. 8 c 6 LR 14/99.

Dotazioni territoriali

1. In deroga alle disposizioni di carattere generale contenute al precedente titolo II.I, recante disposizioni in merito alle dotazioni degli insediamenti, per gli interventi di RE, CD, AM non superiore al 20% della SC esistente, da realizzarsi all'interno del perimetro del PdVC, valgono le disposizioni di cui ai successivi commi 2 e 3.
2. la dotazione di parcheggio pubblico P1 o P2 e la dotazione di ulteriori attrezzature e spazi collettivi U può essere monetizzata, in tutto o in parte, sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione e previo parere vincolante della C.Q.
3. la dotazione di parcheggio pertinenziale P3 può essere sostituita con la fornitura o realizzazione di opere di arredo urbano, ovvero con interventi volti a migliorare l'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri. Il valore di tali opere non dovrà risultare inferiore al 50% del costo di monetizzazione di una superficie di parcheggio pubblico equivalente a quella dovuta sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. Sulla congruità delle opere sostitutive si esprime con parere vincolante la C.Q.
4. Per espressa disposizione della direttiva regionale di cui alla DGR 1253 e s.m.i., le dotazioni ordinariamente richieste ai sensi del precedente titolo II.I sono comunque da realizzare nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione.

TITOLO III. II – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. III. 6 ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” sono articolati nella Tav. 1 del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici
 - a) Ac1 zone “consolidate di conservazione”, ossia da considerarsi sature e da non addensare, o in quanto caratterizzate dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale, o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare, o al fine del mantenimento dell’equilibrio del carico urbanistico rispetto alle dotazioni di servizi e alle reti infrastrutturali,
 - b) Ac2 zone per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, attuate o in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.
 - c) Ac3 zone per funzioni residenziali e miste, prevalentemente edificate a medio-alta densità edilizia.
 - d) Ac4 zone per funzioni residenziali e miste, prevalentemente edificate a medio-bassa densità edilizia.
 - e) Ac5 zone nelle quali, ai sensi del PSC, l’eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da programmare nel POC e da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato.
 - f) Ac6 zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi privati;
 - g) Zone con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate nel Titolo II. II della Parte II, con particolare riferimento all’ART. II.10.
 - h) Zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all’ART. II.2.
2. Le zone di cui al precedente comma 1 lettere a), b), c), d), e), f) sono disciplinate dagli articoli seguenti del presente Titolo.
3. Le zone cimiteriali sono disciplinate dall’ART. II. 26.

ART. III. 7 DESTINAZIONI D’USO NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI

1. Nelle zone Ac1, Ac2, Ac3, Ac4, di cui all’ART. III.6 comma 1 sono previsti in generale i seguenti tipi d’uso

a1 (residenza), a2 (residenza collettiva), b1 (commercio di vicinato), b2 (pubblici esercizi) , b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), b8 (attività di parcheggio), c1.a e c1.n (medio-piccole strutture di vendita), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), f1, f2, f3, f4 (attività e servizi di interesse collettivo), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), g5 (impianti di trasmissione via etere).
2. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori tipi d’uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell’ambito di interventi specificamente previsti nel POC

c4 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), c8.(attività sanitarie ed assistenziali), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l’ordine pubblico, la protezione civile).

3. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso
 c2 (medio-grandi strutture di vendita), b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), d1 (attività manifatturiere industriali o artigianali), d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), nonché g2 (distribuzione carburanti per uso autotrazione) solo se ammesso in deroga alla vigente normativa in materia.
4. Nelle zone Ac5 di cui all'ART. III.6 comma 1 lettera f) è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto; interventi di cambio d'uso sono possibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC attraverso un PUA ovvero un progetto unitario convenzionato di cui all'ART. IV.35.
5. Nelle zone Ac6 di cui all'ART. III.6 comma 1 ricadono, individuate ciascuna con specifiche sigle, sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi d'uso b2 (Pubblici esercizi) , b4 (Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), b8 (Attività di parcheggio), b9 (Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali), f4 (Attività di svago, riposo, esercizio sportivo), g3 (Reti tecnologiche e relativi impianti), g4 (Impianti per l'ambiente), g6 (Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile), g8 (Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti)

ART. III. 8 INTERVENTI AMMESSI

1. Interventi ammessi in generale

Nelle zone Ac1, Ac2, Ac3, Ac4, di cui all'ART. III. 6 comma 1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui all'ART. I.36, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi

- MO, MS, RS, RRC, RE, D.

E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsto ovvero compatibili ai sensi dell'ART. III.7 comma 1.

2. Sottozone Ac1

Nelle zone Ac1 non sono ammessi interventi NC o AM. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione (RI) senza incremento della SC.

3. Sottozone Ac2

Nelle zone Ac2 sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive e della superficie permeabile complessivamente prevista.

4. Sottozone Acr 3

Nelle zone Acr 3 gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti

- UF max = 0,6 mq./mq.
- H max = 10,5 m., o = H preesistente se superiore

5. Sottozone Ac4

Nelle zone Ac4 gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti

- UF max = 0,4 mq./mq.
- H max = 10,5,5 m., o = H preesistente se superiore
- Nel solo caso di demolizione e ricostruzione: UF max = 0,5 mq./mq.
- Nel solo caso di immobili a destinazione produttiva legittimamente in essere alla data di adozione del RUE: UF max = 0,6 mq./mq.

6. Sottozone Ac5

Nelle zone Ac5 gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto sono solo MO, MS, RS, RRC, RE, D, senza cambio di destinazione d'uso; gli interventi NC, AM, RI e CD sono eventualmente definiti e programmati in sede di POC.

7. Sottozone Ac6

Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti

- UF max = 0,04 mq./mq, aumentabile fino a 0,25 mq/mq per attrezzature sportive coperte;
- S.min per i soli interventi NC = intera superficie o stralcio funzionale.

ART. III. 9 AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN CORSO DI ATTUAZIONE (ASP1)

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC con la sigla Asp1, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche
 - Asp1.1 Zone totalmente o prevalentemente edificate.
 - Asp1.2 Zone edificate o in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.
 - zone con destinazione a sede stradale e/o ferroviaria (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate Titolo II. II della Parte II, con particolare riferimento all'ART. II.10.
 - zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all'ART. II.2..

ART. III. 10 DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI ASP1

1. Nelle zone urbanistiche Asp.1.1 e Asp1.2 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso
 - b2 (pubblici esercizi) e b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), fatto salvo il rispetto dell'art. 216 del T.U.LL.SS, b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), c4 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), c6 e c7 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto) fatto salvo il rispetto dell'art. 216 del T.U.LL.SS, c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), d1 (attività manifatturiere industriali o artigianali), d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), d6 (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici), d7 (impianti di produzione di energia), g1 (mobilità), g2 (distribuzione carburanti per uso autotrazione), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), g4 (impianti per l'ambiente), g5 (impianti di trasmissione via etere), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile). Nelle frazioni è inoltre previsto l'uso b1 (esercizi commerciali di vicinato).
2. Sono considerati inoltre compatibili, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme ovvero sulla base di specifici interventi programmati dal POC le medie strutture di vendita (c1.a, c1.n, c2.a, c2.n).
3. La residenza (uso a1) è ammissibile solo in quanto al servizio dell'attività produttiva
 - nelle zone Asp1.1 nella misura di 120 mq di SC per ciascuna unità edilizia; è ammissibile il mantenimento di una superficie superiore nel caso sia preesistente; le nuove unità immobiliari ad uso a1 devono essere asservite all'attività da cui dipendono con atto d'obbligo registrato e trascritto.
 - nelle zone Asp1.2 nella misura consentita ai sensi del PUA approvato.
4. Nelle singole unità edilizie ricadenti negli ambiti Asp1 o Asp2 aventi una destinazione d'uso residenziale (non pertinente ad attività produttive) o comunque non congruente con le destinazioni di cui ai commi precedenti, è ammessa la conservazione degli usi in atto, ovvero il cambio d'uso verso uno degli usi di cui al precedente comma 1.

ART. III. 11 INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI ASP1

1. In tutte le zone Asp1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui ai commi successivi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui all'ART. I.36, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi

- MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi inoltre gli interventi di CD ai sensi dell'articolo precedente.

2. Nelle zone Asp1.1, salvo che nelle unità edilizie di cui al quarto comma dell'articolo precedente, sono ammessi gli interventi NC, AM, RI nel rispetto di
 - UF max = 0,65 mq./mq.
 - Q max = 60 % della SF
 - SP minima = 10% della SF, o inferiore se quella preesistente è inferiore
3. Nelle zone Asp1.2, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive.
4. Nelle singole unità edilizie di cui al quarto comma dell'articolo precedente, fino a che permangono destinazioni d'uso residenziali o comunque non congruenti con l'ambito, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma. In caso di cambio d'uso per uno degli usi di cui all'ART. III.10 primo comma sono ammessi gli interventi di cui al precedente secondo comma.

ART. III. 12 AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC

1. Negli ambiti urbani da riqualificare, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche
 - ARa Zone occupate prevalentemente o totalmente da attività produttive.
 - ARb Zone occupate prevalentemente da insediamenti residenziali.
2. Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.
3. Nelle zone ARa, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi
 - MO, MS, RS, RRC, RE, D.Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
4. Nelle zone ARb, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi
 - MO, MS, RS, RRC, RE, D.Sono ammessi inoltre interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente ART. III.7 comma 1 e comma 2.
5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui al precedente comma. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previste nel PUA o nel progetto unitario approvato.

ART. III. 13 AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ANS) INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione (D) e di demolizione e ricostruzione (RI); in caso di demolizione e ricostruzione, la SC può essere incrementata fino al 20%; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti urbani consolidati (AC), ai sensi dell'ART. III.7 comma 1.
3. Negli ambiti per i quali, al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme sia già stato approvato il PUA, si attuano gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti, con possibilità di modifica del soggetto attuatore, che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle dotazioni di aree per attrezzature collettive e della superficie permeabile complessivamente prevista.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE.

ART. III. 14 NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP2) INTERVENTI AMMESSI AL DI FUORI DELLA PROGRAMMAZIONE DEL POC

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione (D). Sugli eventuali edifici residenziali sono ammessi inoltre interventi di RI o AM nel rispetto di
 - SC max = SC preesistente.

Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.

3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RRC, RE.

ART. III. 15 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti definita dal PSC

- a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'ART. A-19. della L.R. 20/2000;
- b)- l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'ART. A-18. della L.R. 20/2000.

All'interno dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico, il PSC individua in forma specifica l'area della Valle del Mezzano, per le sue caratteristiche peculiari.

2. Nella Tav 1 e 2 del RUE sono inoltre riportate le seguenti individuazioni già effettuate nel PSC (ovvero già effettuate nel POC per quegli elementi ove sia ammissibile che il POC integri le individuazioni del PSC)

- a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
- b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
- c) le aree non agricole destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività ricreative, sportive e turistiche compatibili;
- d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche cimiteri, depuratori, discariche;
- e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC.

Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati.

3. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate

- Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche (usi d4, d5, d6,) si rimanda al seguente Titolo III. VI.
- Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. III. 17 e III. 18.
- Per gli interventi nelle aree individuate come 'nuclei residenziali in ambito rurale' si applica l'ART. III. 19.
- Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'ART. III. 20.
- Per gli interventi nelle aree individuate come 'aree attrezzate per attività ricreative, fruibili, sportive e turistiche compatibili' si applica l'ART. III. 21.
- Per interventi relativi a strutture sportive private e allevamento e custodia di animali 'di affezione si applica l'ART. III. 22.
- Per gli interventi in relazione all'uso d7 (impianti di produzione energetica) si applica l'ART. III. 23;
- Per gli interventi in relazione all'uso g4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'ART. III. 23.
- Per gli interventi in relazione all'uso g6 (attrezzature della pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile.) si applica l'ART. III.24.
- Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici nonché in relazione all'uso g11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'ART. III. 25.
- Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'ART. III. 26.

- Per lo stoccaggio di fanghi, l'accumulo di liquami e il loro spandimento si applica l'ART. III. 39 e III. 40.
- Per gli interventi in relazione all'uso g1 (infrastrutture per la mobilità) si applicano le norme di cui al Titolo II. II.
- Per gli interventi in relazione all'uso g2 (distributori di carburanti) si applica l'ART. II. 13.
- Per gli interventi in relazione agli usi g3 (reti tecnologiche) si applica il Titolo II. III.
- Per gli interventi in relazione all'uso g5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. II. 21 e II. 22.
- Per gli interventi in relazione all'uso g7 (cimiteri) si applica l'ART. II. 25.
- Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'ART. III. 28.

ART. III. 16 USI PREVISTI E CONSENTITI

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette (usi d4) sono ammissibili nuove realizzazioni per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, negli articoli seguenti, per i seguenti usi a1 (residenza), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), g5 (impianti di trasmissione via etere), g11 (opere per la tutela idrogeologica).
2. Sono inoltre consentiti interventi diretti relativi
 - ai seguenti ulteriori usi in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti a1 (residenza), a2 (residenza collettiva non turistica), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), c6 e c7 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto o ad elevato impatto), c8 (attività sanitarie ed assistenziali), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), e3 (campeggi e villaggi turistici), e4 (attività agrituristiche), f1, f2, f3, f4 (attività e servizi di interesse collettivo), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).
 - alla realizzazione di pertinenze come definite all'ART. I.6, qualora funzionalmente asservite ad immobili abitativi ubicati nell'ambito consolidato;
 - agli altri usi, solo in quanto siano preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.
3. Sono infine consentite nel territorio rurale le attività d3 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (Titolo III.V e III.VI). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
4. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale
5. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

ART. III. 17 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi MO, MS, RRC, RE, D. E' ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili
A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti attività agrituristiche (e4) e altre funzioni complementari (usi b1, b3 o b5) . Edifici non più utilizzati a fini abitativi ma di cui sia ancora riconoscibile l'originaria tipologia abitativa	<p>a1 (residenza), a2 (residenza collettiva non turistica), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), c8 (attività sanitarie ed assistenziali), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), e4 (attività agrituristiche), f1 ed f2 attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso d4), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sac). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3r) nella misura minima richiesta ai sensi dell'ART. II.5 tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p> <p>L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 110. (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p> <p>In alternativa al frazionamento di cui sopra, qualora l'edificio, al momento dell'adozione del RUE sia costituito da una unica unità immobiliare ad uso abitativo, e non comprenda porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli convertibili ad uso abitativo, è ammesso inoltre l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione con ampliamento fino a raggiungere la dimensione di 200 mq. di SC, o in alternativa fino a un massimo del 20% della SC preesistente, purché non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resti monofamigliare.</p>
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d4, d5 o d6) stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	<p>d4 (attività di coltivazione agricola ad esclusione del d4.2), d6 (attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura), e4 (agriturismo).</p> <p>È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera A.</p> <p>Sono ammessi inoltre gli usi d2 (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), b6 (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di rifiuti a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.</p>

C	Edifici accessori pertinenziali non agricoli autorimesse e simili	È ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici produttivi capannoni artigianali, opifici, magazzini (usi b6, d1, d2), compreso l'eventuale alloggio annesso	È ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto o il cambio d'uso per funzioni agricole (d4, d5, d6), o per gli usi d2 (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), b6 (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di rifiuti, a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, c6, e1, e2, e4), compreso l'eventuale alloggio annesso	b1, b2, b4, c6, e1, e2, e4. L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
F	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi f1 e f2)	b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), f1 ed f2 (attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici).
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso g2)	g2 (non è ammesso cambio d'uso)

2. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del RUE, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla concessione già rilasciata.
3. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d4, d5 o d6) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale
 - si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Titolo III.VI;
 - si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
4. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RE, CD) si applicano le norme del Titolo VI. Il riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

ART. III. 18 INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI TUTELATI

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo III.2 per ciascuna categoria di tutela. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

	Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili
A	Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	<p>a1 (residenza), a2 (residenza collettiva non turistica), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), c8 (attività sanitarie ed assistenziali), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), e4 (attività agrituristiche), f1 ed f2 attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).</p> <p>E'ammesso inoltre l'uso b1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 160.</p> <p>Non è ammesso il tamponamento dei porticati.</p>
B	Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b5, c4, c6, c8, c9, d4, e1, e2, e4, f1, f2, g6 (gli stessi della tipologia A).</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 160.</p> <p>Non è ammesso il tamponamento dei porticati.</p>
C	Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie	<p>E ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio)</p>
D	Edifici produttivi opifici, essiccatoi, fornaci	<p>b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), c8 (attività sanitarie ed assistenziali), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), d1 (attività manifatturiere industriali o artigianali), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), e4 (attività agrituristiche), f1 ed f2 attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).</p> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per complesso edilizio, della dimensione massima di 160 mq. di SC</p>

E	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica,	a1, a2, b2, b3, b4, b5, c6, c8, c9, e1, e2, e4, f1, f2, g6 (gli stessi della tipologia A). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 200.
F	Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici	a1, a2, b2, b3, b4, b5, c8, c9, e1, e2, e4, f1, f2, g6 (gli stessi della tipologia A escluso c6). Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 160 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).
G	Edifici religiosi	b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), f1 ed f2 (attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici).

2. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue salvo che in forma di ammattonato o di inghiaiatura.
3. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto unitario convenzionato che riguardi l'intera corte, definisca in linea di massima le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza.
4. È vietato di norma suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare gli spazi delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile, di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno del cancello di ingresso. Differenti soluzioni possono essere accettate in caso di parere favorevole della C.Q.
5. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo III.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Titolo VI. II riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza..
6. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d4, d5 o d6) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.
7. Nella Tav. 1 del RUE sono individuate con apposito perimetro le corti coloniche composte da edifici di interesse storico-ambientale, vincolati a determinate categorie di tutela, e che presentano particolare pregio per non aver subito nel loro complesso alterazioni della configurazione originaria (quali l'aggiunta di nuovi edifici o parziali demolizioni).

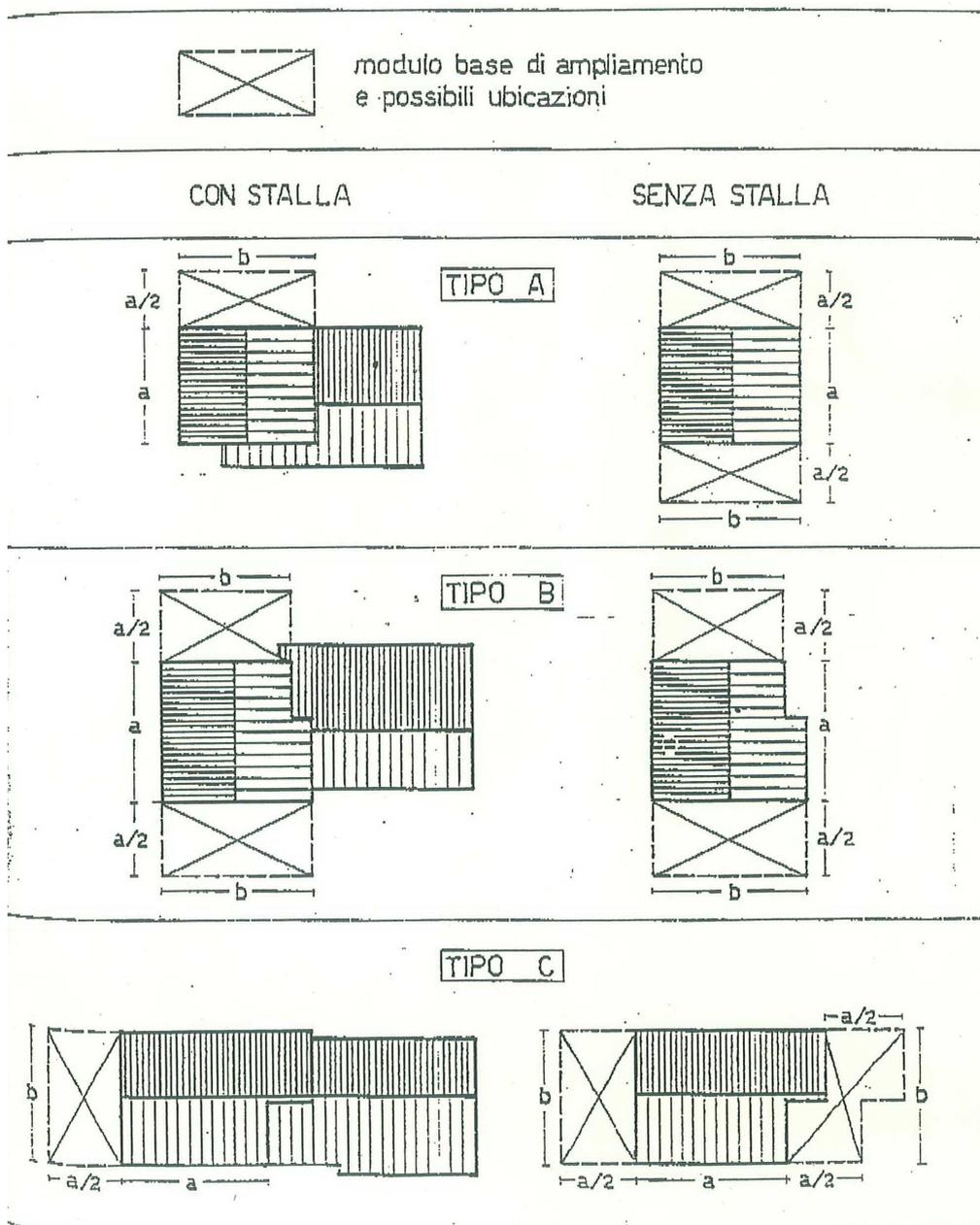
All'interno di tali corti non sono ammessi nuovi edifici o ampliamenti, e non è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private di cui all'ART. III.22; qualora tali interventi risultino possibili in applicazione delle norme relative al territorio rurale, essi devono essere realizzati all'esterno dell'area perimetrata.

8. In correlazione al recupero di edifici tutelati, qualora nelle pertinenze non siano presenti corpi accessori idonei ad essere utilizzati come autorimesse pertinenziali, è ammissibile la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica (uno unico per ciascun edificio o complesso di edifici tutelati), destinato esclusivamente ad autorimesse pertinenziali, per un numero di posti auto fino alla quantità prescritta ai sensi dell'at. II.5. Nel caso delle corti coloniche non alterate di cui al precedente comma 7. tale nuovo corpo accessorio va realizzato all'esterno dell'area perimetrata, nelle sue adiacenze.

ART. III. 18 BIS - INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI COLONICI DELL'EX-ENTE DELTA PADANO

1. Per gli edifici colonici realizzati in relazione all'attività di bonifica ed appoderamento effettuata dall'ex-Ente Delta Padano, si applicano le medesime disposizioni del precedente art. 18 con riferimento alla tipologia A (Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile). Tuttavia, a condizione che l'edificio, al momento dell'adozione del RUE sia costituito da una unica unità immobiliare ad uso abitativo e non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resti monofamiliare, è ammesso inoltre un intervento di ampliamento purché, l'ampliamento venga effettuato rispettando il modulo dimensionale e le possibili ubicazioni indicate nella figura che segue in relazione alle differenti tipologie.
2. Il modulo di ampliamento si applica alla porzione di edificio originariamente abitativa e dovrà avere la stessa altezza dell'edificio preesistente conformandosi alla forma e pendenza delle falde di quest'ultimo (fatto salvo l'ispessimento del coperto per finalità di coibentazione). Laddove la figura presenti sullo stesso edificio due diverse possibili ubicazioni dell'ampliamento queste sono da intendersi alternative.

Schema degli ampliamenti ammissibili negli edifici dell'ex-Ente Delta Padano



ART. III. 19 INTERVENTI NEI NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO RURALE

1. All'interno dei nuclei residenziali in ambito rurale, come individuati nella Tav.3 del PSC e riportati nella Tav. 1 del RUE, per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente ART. III.18, secondo le specifiche categorie di tutela.
2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente ART. III.17, nonché quanto segue
 - oltre agli interventi di MO, MS, RRC, RE, D, sono ammessi gli interventi di AM (ampliamento) e RI (demolizione e ricostruzione) con un incremento massimo della SC del 20% una tantum.
 - gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria a1 (residenza), a2 (residenza collettiva non turistica), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), c8 (attività sanitarie ed assistenziali), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), d4 (attività di coltivazione agricola), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), e4 (attività agrituristiche), f1 ed f2 attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile);
 - non sono posti limiti al numero di unità immobiliari ricavabili.
3. Sono comunque ammissibili anche all'interno dei nuclei residenziali rurali gli interventi ad uso residenziale consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Titolo III.VI.

ART. III. 20 IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI IN AMBITO RURALE

1. Per gli immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento
 - MO, MS, RRC, RE, D.

Non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso, salvo che per funzioni agricole (d4, d5, d6), per gli usi d2 (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi), b6 (artigianato di servizio all'auto), nonché recupero e riciclaggio di rifiuti, a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto..

E' ammesso inoltre il recupero dell'immobile e dell'area di sedime sotto il profilo funzionale ed ambientale per la realizzazione di impianti di produzione energetica (uso d7) da fonti rinnovabili, applicando le relative procedure autorizzative per la valutazione degli impatti ambientali e provvedendo all'impianto di opportune cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto sul paesaggio. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. III.23 comma 2.
2. Interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e cambio d'uso precedenti possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.

ART. III. 21 AREE DESTINATE ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E AD ATTIVITÀ RICREATIVE, FRUITIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI

1. Nelle aree individuate come 'destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività fruite, ricreative, sportive e turistiche compatibili', sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente

- interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
 - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2 (pubblici esercizi), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), e1 (attività ricettive alberghiere), e3 (campeggi e villaggi turistici), e4 (attività agrituristiche);
 - interventi di ampliamento una tantum di edifici preesistenti per uno degli usi suddetti, fino al 20% della SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, a condizione che l'edificio non sia tutelato e sia costituito da un'unica unità immobiliare e non venga frazionato.
 - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
 - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 22 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE E ALLEVAMENTO E CUSTODIA DI ANIMALI 'D'AFFEZIONE'

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche o per altre destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di
- attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, quali piscine, campi da bocce e simili, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici;
 - manufatti funzionali all'allevamento e la custodia di animali 'd'affezione' (ossia per un uso non zootecnico), quali recinti, gabbie e simili, tettoie aperte in legno; le tettoie non potranno superare la SQ di mq. 200 per ciascun complesso edilizio. Nel caso di esigenze superiori dovrà essere presentata una specifica richiesta accompagnata da progetto per l'eventuale inserimento nel POC..
2. La realizzazione di tali manufatti può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo. In particolare, per le piscine si applicano l'ART. IV.1 e VI.31.

ART. III. 23 IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA E IMPIANTI PER L'AMBIENTE

ART. III. 23 IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA E IMPIANTI PER L'AMBIENTE

Nel territorio rurale è ammissibile per intervento edilizio diretto, secondo le procedure vigenti e s.m.i. in relazione alle diverse tipologie, la realizzazione di impianti di produzione energetica entro i seguenti limiti di potenza:

- a) impianti solari fotovoltaici fino a 200 kWe e impianti solari termici non collocati sul coperto di edifici, opportunamente inseriti nel contesto rurale con interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico;
- b) impianti solari fotovoltaici e impianti solari termici senza limite di potenza se collocati sul coperto di edifici,
- c) impianti eolici fino a 60 kWe, nonché impianti eolici senza limite di potenza se aventi una H max < 1,5 m e diametro < 1,0 m,
- d) impianti idroelettrici e geotermici fino a 100 kWe,
- e) impianti a biomasse (anche cogenerazione): fino a 200 kWe,
- f) impianti a biogas (anche cogenerazione): fino a 250 kWe,
- g) impianti da fonti non rinnovabili: fino a 100 kWe,

- h) impianti solari fotovoltaici con $200 \text{ kWe} < P < 1 \text{ MWe}$ non collocati sul coperto di edifici, se connessi all'attività agricola ai sensi della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 06/07/2009. Gli impianti dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto rurale di riferimento prevedendo opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico,
- i) impianti a biomasse (anche cogenerazione): con $200 \text{ kWe} < P < 1 \text{ MWe}$ purché realizzati a distanza non inferiore a 500 m dal perimetro del territorio urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale (AUC, AR) e di 1.000 m dal perimetro degli edifici tutelati ai sensi del Dlgs 22/01/2004 n.42. Gli impianti dovranno inoltre essere opportunamente inseriti nel contesto rurale di riferimento prevedendo opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico,
- j) impianti a biogas (anche cogenerazione): con $250 \text{ kWe} < P < 1 \text{ MWe}$ purché realizzati a distanza non inferiore a 500 m dal perimetro del territorio urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale (AUC, AR) e di 1.000 m dal perimetro degli edifici tutelati ai sensi del Dlgs 22/01/2004 n.42. Gli impianti dovranno inoltre essere opportunamente inseriti nel contesto rurale di riferimento prevedendo opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

~~Si richiama inoltre quanto previsto all'art. III.20.~~

Alle aree di stoccaggio di pertinenza degli impianti di cui alle lettere e), f) i) J), non si applica la disciplina di cui all'art. III.40 relativa a stoccaggi di fanghi liquami e fertilizzanti.

Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione. Si rimanda alla tabella in nota al Titolo I.III per la casistica dei titoli abitativi necessari a seconda del tipo di impianto.

Impianti di potenza superiore alle soglie di cui al primo comma possono essere programmati solo in sede di POC.

In relazione all'uso g4 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

.ART. III. 24 ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, LA SICUREZZA, LA PROTEZIONE CIVILE

1. In relazione all'uso g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) sono ammissibili in via ordinaria per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 25 INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI

1. Gli interventi significativi di movimento di terra, come definiti all'ART. I. 26, sono sottoposti a specifico titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II delle norme del PSC.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela idrogeologica in applicazione dei Piani Stralcio emanati dalle Autorità di Bacino competenti per territorio.
3. In relazione all'uso g11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può

essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

ART. III. 26 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori di inerti provenienti da demolizioni e destinati al riciclaggio; si richiama a questo proposito il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di terre e rocce di scavo (art. 186 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.lgs. n. 4/2008 e successive eventuali modificazioni e integrazioni).
2. L'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.14 del PSC nonché le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Si richiama inoltre il rispetto delle disposizioni di tutela idrogeologica di cui agli artt da 2.17 a 2.20 del PSC.

ART. III. 27 TUTELA DEI MACERI

1. I maceri superstiti, individuati nella Tav. 3 del PSC e nella tav. 1 del RUE, sono da considerare nella doppia valenza di elemento storico-documentale e di componente del sistema ambientale di pianura. A tal fine devono essere di norma conservati nelle loro caratteristiche morfologiche e vegetazionali e nella funzionalità idraulica, evitando ogni utilizzazione che determini il loro degrado o inquinamento.
2. Il RUE, sulla base di apposita schedatura classifica i maceri secondo le seguenti categorie per le quali si applicano le seguenti disposizioni normative
 - Tipo 1 maceri che costituiscono una componente complessa del paesaggio, in quanto contemporaneamente elemento di testimonianza storica e sede di flora e fauna notevoli; questi maceri sono indicati per essere oggetto di interventi di valorizzazione nel quadro dei progetti di potenziamento delle reti ecologiche e degli itinerari di fruizione; la tutela è integrale e non è ammesso in ogni caso il tombamento o la manomissione.
 - Tipo 2 maceri che costituiscono una componente ambientale di base, da conservare e migliorare nel loro assetto idraulico e vegetazionale; interventi che ne prevedano la modifica o il tombamento sono ammissibili esclusivamente in relazione alla realizzazione di opere pubbliche di rilievo sovracomunale non diversamente localizzabili.
 - Tipo 3. maceri che costituiscono una componente storico-documentale, da conservare e migliorare nel loro assetto idraulico e vegetazionale; interventi che ne prevedano la modifica o il tombamento sono ammissibili esclusivamente in relazione alla realizzazione di opere pubbliche di rilievo sovracomunale o locale non diversamente localizzabili, o nel caso di urbanizzazione dell'area in cui ricadono, qualora nell'ambito del PUA non sia possibile o opportuna la loro conservazione nel quadro della sistemazione delle aree a verde pubblico.
3. La richiesta del titolo abilitativo per la chiusura con tombamento di maceri di Tipo 2 o 3 deve essere accompagnata da adeguata relazione idrogeologica; il rilascio è subordinato all'acquisizione dei nulla-osta da parte del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia-Romagna, per quanto riguarda il regime delle acque sotterranee, e dell'Amministrazione Provinciale per quanto riguarda gli aspetti floro-faunistici ed ambientali. In ogni caso il tombamento potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di terreno agricolo dello stesso fondo agricolo o di fondi limitrofi, e previa rimozione di rifiuti o materiali diversi dal terreno agricolo eventualmente accumulati nel macero.

ART. III. 28 EDIFICIO DIROCCATO O DEMOLITO

1. Gli edifici diroccati o demoliti, ai sensi della definizione di 'edificio esistente' di cui all'ART. I.6, sono ricostruibili (intervento RI) nei soli seguenti casi, previa presentazione di adeguata documentazione comprovante caratteristiche dimensionali e tipologiche
 - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo III.2;

- b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Titolo III.VI (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di concessione per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;

Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

TITOLO III. VI – TERRITORIO RURALE INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE

ART. III. 29 AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

1. **Articolazione del territorio rurale.** Ai fini della disciplina delle attività agricole il PSC suddivide territorio rurale nei seguenti due ambiti

- ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola;
- ambito rurale di rilievo paesaggistico;

All'interno dell'ambito di rilievo paesaggistico il PSC individua in forma specifica l'area della Unità di Paesaggio del Mezzano per le sue caratteristiche peculiari.

ART. III. 30 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, AM, RI PER LA RESIDENZA E USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d4.1, d4.2, d4.3, d4.4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, come definita all'ART. 1.8 e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del PSC è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC, AM, RI, il rilascio del titolo abilitativo ai sensi del presente Titolo III.VI è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciate concessioni per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e potrà essere riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata. Qualora il Comune si doti di un sistema informativo per la registrazione dei terreni asserviti ai titoli abilitativi rilasciati, in relazione ai requisiti di trasparenza, consultabilità e validità dell'informazione fornita da tale sistema, esso potrà essere considerato anche sostitutivo dell'obbligo di convenzione o atto unilaterale di obbligo trascritto.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione del PSC al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare
 - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del PSC in termini di terreni ed edifici;
 - b) le modificazioni intercorse in data successiva frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, RI e relativi terreni asserviti;

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

6. Gli interventi di NC per gli usi a1 e d4.1 sono concedibili in relazione alle seguenti tipologie di unità fondiaria agricola

a) Tipo A unità fondiaria agricole già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e che non hanno subito in seguito riduzioni della superficie fondiaria, salvo che per eventuali espropri;

b) Tipo B unità fondiaria agricole costitutesi in data successiva all'adozione delle presenti norme, ossia frutto frazionamenti o accorpamenti di aziende preesistenti.

ART. III. 31 IMPATTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di nuovi edifici aventi un volume superiore a 2.000 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.

ART. III. 32 - INTERVENTI PER USO A1 ABITAZIONI

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, RI, NC per uso a1 (residenza) può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP), fatto salvo quanto consentito ai sensi del precedente Titolo III.V. Oltre che dai documenti di cui al punto 5 dell'articolo III.30, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d4.1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

Gli interventi per l'uso a1 non sono ammessi nell' UdP del Mezzano.

2. Modalità di attuazione.

- per le unità agricole già provviste di un edificio ad uso abitativo intervento edilizio diretto;
- per le unità agricole prive di edifici ad uso abitativo intervento edilizio diretto convenzionato previa approvazione di un PIA di cui all'ART. IV.36.

3. Parametri edilizi. Per tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM valgono i seguenti parametri

- SC massima edificabile = 200 mq. (in caso di RI - demolizione e ricostruzione SC max = SC preesistente se superiore a 200 mq.)
- NP max = 2.

La SC edificabile si intende comprensiva

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

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

4. Norme specifiche per gli interventi di NC in unità agricole sprovviste di fabbricati abitativi.

Gli interventi di NC di nuovi edifici abitativi per l'uso a1 in aziende che ne siano sprovviste sono ammissibili esclusivamente in aziende aventi le seguenti estensioni minime

- nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola SF min = 5 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico SF min = 20 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola SF min = 20 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico SF min = 30 ha;
- nel caso di unità agricole ricadenti in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva e in parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si applica la SF minima relativa all'ambito in cui ricade la parte maggiore dell'azienda.

5. **Esigenze abitative particolari.**

Nella unità agricole di dimensione elevata o in presenza di particolari intensità di carico di mano d'opera le quantità massima di SC ammessa nel terzo comma può essere superabile previa approvazione di un PIA che ne dimostri l'esigenza, fino a un massimo di mq. 400.

Sempre previa approvazione di un PIA è realizzabile una ulteriore unità immobiliare ad uso di foresteria temporanea per manodopera avventizia.

ART. III. 33 INTERVENTI PER USO D4.1 FABBRICATI DI SERVIZIO

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, RI, NC per uso d4.1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo, come definito ai sensi del Codice Civile, anche privo del titolo di IAP. Per l'UdP del Mezzano si vedano inoltre le ulteriori limitazioni all'ART. III.39.
2. **Modalità di attuazione** di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito specificati.
3. **Parametri edilizi**
 - 0,03 mq/mq per i primi 15 ha di SF, e 0,01 mq/mq per gli ha dal 15° in poi;
 - SC massima per azienda = SC preesistente ad uso d4.1 alla data di adozione del presente RUE + 1.000 mq.
4. **Superficie minima dell'unità agricola**
 - nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola SF min = 3 ha;
 - nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico SF min = 15 ha;
 - nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola SF min = 15 ha;
 - nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico SF min = 20 ha;
 - nel caso di unità agricole ricadenti in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva e in parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si applica la SF minima relativa all'ambito in cui ricade la parte maggiore dell'azienda.
5. Previa approvazione di un PIA che ne dimostri l'esigenza, la SC massima di cui al comma 3 può essere superata fino a un massimo complessivo di mq. 4.000. Quantità eccedenti possono solo essere programmate con il POC.

ART. III. 34 INTERVENTI PER USO D4.2 E D5 FABBRICATI PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE DI TIPO AZIENDALE E DI TIPO INDUSTRIALE

1. Per gli usi d4.2 e d5 (allevamenti aziendali e allevamenti industriali, comprensivi dei relativi manufatti di servizio e lagoni di accumulo dei liquami), sono ammessi in via ordinaria esclusivamente interventi riguardanti allevamenti preesistenti; gli interventi ammessi sono quelli di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e quelli, anche di ampliamento degli edifici o di realizzazione di nuovi manufatti non configurati come edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività,. Interventi che non rientrano in tali limiti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.
2. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto. Sono in ogni caso da rispettare le eventuali norme più restrittive o più cautelative dettate da disposizioni legislative specifiche vigenti.
3. Nel caso di previsione nel POC di nuovi allevamenti aziendali o industriali, o, per gli allevamenti esistenti, nel caso di ampliamenti del numero di capi che determinino il passaggio dell'allevamento da aziendale a industriale, sono da rispettare le seguenti distanze minime
 - m. 2.500 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
 - m. 2.500 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'ART. 3.19);
 - m. 500 da abitazioni sparse;
 - m. 2.000 da altri allevamenti;
 - m. 20 dai confini di proprietà.
4. Sono ammesse, fatto salvo il rispetto dell'art. 216 del T.U.LL.SS, distanze ridotte come segue nel caso di allevamenti aziendali aventi le caratteristiche proprie degli allevamenti biologici ai sensi del regolamento CEE n. 2092/91 e s.m.i. e nel caso di allevamenti a ciclo chiuso, ossia quelli di aziende che spandono il letame (non liquame) sul proprio terreno e ricavano dal proprio terreno gli alimenti per gli animali stessi.
 - m. 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
 - m. 1.000 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'ART. 3.19);
 - m. 50 da abitazioni sparse;
 - m. 2000 da altri allevamenti;
 - m. 20 dai confini di proprietà.
5. Le distanze di cui ai commi 3 e 4 sono da raddoppiare nel caso di allevamenti suini. Restano applicabili eventuali norme sovraordinate più restrittive (es: direttiva RER aviaria)
6. Per gli allevamenti di animali d'affezione non si applica il presente articolo ma le disposizioni di cui all'ART.III.22.

ART. III. 35 INTERVENTI PER USO D4.3 ATTIVITÀ AZIENDALI O INTERAZIONEDALI DI PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE CONDIZIONATA DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI.

1. In relazione all'uso d4.3 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi di realizzazione di manufatti e impianti ad integrazione di attività in essere, nonché interventi di ampliamento (AM) una tantum fino al 50% della SC legittimamente in essere alla data di adozione del PSC. Interventi più consistenti possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 36 INTERVENTI PER USO D4.4 SERRE FISSE

1. Gli interventi di NC, AM, RI per l'uso d4.4 (serre fisse) si attuano di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri edilizi
 - SF minima dell'unità agricola 1,0 ha;
 - UF max = 0,60 mq/mq;

- SC massima = 4.000 mq.

2. Tramite l'approvazione di un PIA è possibile

- superare la SC massima;

- intervenire in aziende di estensione inferiore a 1 ettaro.

Negli Ambiti agricoli di Interesse paesaggistico gli interventi per l'uso D4.4. dovranno essere accompagnati da un progetto di inserimento ambientale delle strutture che ne minimizzi l'impatto sul paesaggio.

ART. III. 37 INTERVENTI PER USO D6 IMPIANTI INDUSTRIALI DI CONSERVAZIONE CONDIZIONATA, LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI O ZOOTECNICI; ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA

1. In relazione agli usi d6 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE e AM fino ad un max del 50%), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC, AM e RI possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

ART. III. 38 (OMISSIS)

ART. III. 39 SPANDIMENTO DI FANGHI, DI LIQUAMI E DI FERTILIZZANTI

1. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso nel rispetto delle disposizioni sovraordinate che regolano la materia (Piano di spandimento) rispettando comunque le seguenti distanze minime:

- m. 500 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
- m. 300 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'ART. 3.19);
- m. 50 da abitazioni sparse;
- m. 10 da acque superficiali;
- m. 20 dai confini di proprietà.

Ai fini della verifica di sostenibilità degli spandimenti rispetto alla classificazione del territorio come area vulnerabile da nitrati, vanno esclusi dalla SAU i terreni compresi entro le distanze sopra indicate.

ART. III. 40 STOCCAGGI PROVVISORI FANGHI, LIQUAMI, FERITLIZZANTI

1. Lo stoccaggio all'aperto su terreno agricolo di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso fatte salve le cautele di cui all'art. 216 del TULLSS per una quantità massima di 800 mc e nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- m. 3.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
- m. 3.000 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'ART. 3.19);
- m. 500 da abitazioni sparse;
- m. 2.000 da altri allevamenti;
- m. 20 dai confini di proprietà.

2. Sono ammesse distanze ridotte come segue nel caso di impianti di stoccaggio in ambienti chiusi dotati di sistemi meccanici di abbattimento degli odori.

- m. 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti ASP);
- m. 1.000 dai nuclei residenziali rurali (di cui all'ART. 3.19);
- m. 50 da abitazioni sparse;
- m. 2000 da altri allevamenti;
- m. 20 dai confini di proprietà.

ART. III. 41 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL MEZZANO

1. Nell'UdP del Mezzano sono ammessi gli interventi di NC, AM, RI solo per uso d4.1 entro i seguenti parametri
 - Uf max =0,005 mq /mq
 - Superficie aziendale minima 20 ha.
 - SC max per azienda = 1000 mq
2. **Modalità di attuazione** intervento edilizio diretto, accompagnato da convenzione che disciplini gli specifici interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico, attraverso l'impianto di cortine alberate, siepi o fasce arbustive, e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Interventi NC, AM e RI eccedenti l'Uf o la SC di cui al primo comma o in unità aziendali di superficie minore possono essere programmati in sede di POC, con l'approvazione di un PIA.
- 3bis. Sono applicabili inoltre anche nel Mezzano gli art. III.23, (impianti di produzione energetica) e il seguente art. III.42 (strutture precarie per mensa dei lavoratori stagionali)..
4. **Caratteristiche costruttive e morfologiche.** I nuovi edifici devono essere realizzati con strutture portanti leggere (telaio metallico o ligneo) per essere agevolmente amovibili in caso di dismissione.
 La copertura dovrà essere a due falde, il manto di copertura, non in laterizio, dovrà essere di materiale opaco non riflettente (fatti salvi eventuali pannelli solari, termici o fotovoltaici).
 Le tamponature perimetrali e gli infissi dovranno essere anch'essi di materiale opaco non riflettente in colori terrosi. Presso il Sue sarà predisposto uno specifico abaco dei colori ammissibili.
 Le nuove costruzioni saranno preferibilmente localizzate nella porzione di azienda più vicina agli incroci della viabilità interpodereale.
5. Tutti gli interventi edilizi di NC e AM dovranno essere assoggettati a Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR n. 357 - 8.9.97 (GU n. 219 - 23.10.97) e s.m.i., della Legge Regionale n. 6 del 17 febbraio 2005 e s.m.i e delle relative direttive e circolari applicative.
6. Il Mezzano è area di tutela ambientale delle piante da infezione di Erwinia amylovora. Nell'area tutelata è vietata la messa a dimora delle piante ospiti di Erwinia amylovora appartenenti ai generi Chaenomeles, Cotoneaster, Crataegus, Cydonia, Eriobotrya, Malus, Mespilus, Pyracantha, Pyrus, Sorbus, e Stranvaesia (Photinia);
 In deroga al divieto suddetto, all'interno dell'area sono consentite esclusivamente le attività vivaistiche e quelle finalizzate alla produzione di materiale di propagazione certificato virus-esente o virus-controllato, secondo quanto previsto dal regolamento regionale n° 36/84. Di detto divieto si dovrà tenere conto nella scelta delle specie ai fini delle cortine alberate o arbustive di cui al precedente comma 2
7. Il rispetto del divieto di cui al comma precedente e il relativo sanzionamento, a termini di legge, sono affidati all'autorità comunale, che potrà per ciò avvalersi delle strutture pubbliche operanti sul territorio provinciale per la tutela fitosanitaria.

ART. III. 42 STRUTTURE PER MENSE PER LAVORATORI STAGIONALI

1. Per l'uso d4.5 (mense per lavoratori stagionali) è ammesso l'utilizzo di porzioni di edifici preesistenti ad uso d4.1 adeguati alla nuova destinazione, compresi i locali accessori, ovvero è ammessa con autorizzazione amministrativa temporanea la realizzazione di strutture leggere precarie amovibili.

– PARTE QUARTA – NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO IV. I – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

ART. IV. 1 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs.42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
 - d) L'installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. a norma di quanto disposto dall'ART. 17 comma 1 del D.Lgs. 22 febbraio 2006, n. 128.
2. Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi
 - a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'ART.54 del D.Lgs. 18 agosto 200 n.267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
 - b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
 - c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.
 - d) l'installazione di tende e frangisole che non aggettano su suolo pubblico, non soggette ad autorizzazione amministrativa ai sensi dell'ART. IV. 27.
 - e) le opere mobili di arredo ai sensi dell'ART.VI. 6, di box per cani, nonché la realizzazione di barbecue, anche in muratura-fatti salvi i diritti di terzi.
 - f) le piscine private fuori terra, rimovibili previo semplice smontaggio e non per demolizione e comunque di superficie in pianta non superiore a mq. 32; tali strutture non devono comportare la necessità di realizzare opere o impianti ulteriori per il relativo utilizzo
 - g) g) gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di seguito elencati:
 - generatori eolici con altezza complessiva non superiore ad 1,5 metri e diametro non superiore ad 1 metro;
 - impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi.¹

ART. IV. 2 OPERE PUBBLICHE E OPERE CONSEGUENTI AD ACCORDI DI PROGRAMMA

1. Non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alla norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, i progetti relativi a
 - a) opere pubbliche comunali, il cui progetto è approvato dal competente organo comunale, previa acquisizione del parere della C.Q., quando richiesto;

□

¹ Vedi tabella in nota all'uso d7 nell'art. I.29. Ai sensi del DLgs 115/2008 per queste tipologie di interventi occorre trasmettere al Comune una comunicazione preventiva

- b) opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
 - c) opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - d) opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi ai sensi dell'ART.34 del D.Lgs. 367/2000 e dell'ART.40 della L.R.20/2000. In tal caso la deliberazione approvativa dell'accordo di programma ha il valore di permesso di costruire.
 - e) per le opere eseguite da enti, società o aziende depositarie uniche per la tipologia dei lavori i progetti di cui al presente comma sono approvati dal competente organo comunale, provinciale, regionale, ect., senza l'obbligo di rilascio di permesso di costruire o della presentazione di denuncia di inizio attività.
2. Ad esclusione dei progetti comunali, i rimanenti dovranno comunque essere presentati al comune che provvederà a rilasciare un **nulla-osta o parere di competenza** all'esecuzione dei lavori.
 3. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla presente normativa per il rilascio del permesso di costruire o per la D.I.A., e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.
 4. Il responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche, di cui alla legge regionale 19.12.2002 n.19. Deve essere altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quando richiesto.

ART. IV. 3 VALUTAZIONE PREVENTIVA

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o alla richiesta 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, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi ed alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori.
2. La richiesta di valutazione preventiva deve essere accompagnata inoltre dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo d'intervento, tutti riducibili in formato UNI A4
 - a) planimetria in scala 1 1000 o in scala 1 2000 per i piani attuativi e 1 200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
 - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1 500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
 - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1 200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
 - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
 - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).
3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata con esito positivo secondo quanto indicato nella relazione e negli elaborati presentati.
4. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al presente regolamento.
5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune, con proprio atto, in relazione alla complessità dell'intervento.

ART. IV. 4 ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO AVENTI SIGNIFICATIVO IMPATTO AMBIENTALE

1. In conformità alla Delibera della Giunta Regionale n. 1446 del 2007, o ad eventuali protocolli operativi stabiliti dagli Enti, sono considerate attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente
 - a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
 - b) attività zootecniche allevamenti, stalle;
 - c) attività di servizio ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
 - d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
 - e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc., superiore a 400 metri quadrati, scali commerciali, centri di

deposito e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 metri quadrati, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento D.P.R. 24 maggio 1988 n.215 in attuazione direttive CEE);

- f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;
2. I progetti di interventi e loro varianti che incidano sugli aspetti igienico-sanitari e ambientali, riguardanti le attività di cui al comma precedente, sono sottoposti all'esame preventivo integrato effettuato dal Dipartimento di Sanita' Pubblica e dall'ARPA, ai sensi dell'ART.19 della legge regionale 4 maggio 1982 n.19, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio.
3. La determinazione conclusiva di tale esame è espressa entro trenta giorni dal ricevimento del progetto. Detto termine può essere sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.
4. Le eventuali prescrizioni conseguenti a tale esame costituiscono condizione per il rilascio del permesso di costruire o per la realizzazione dell'intervento assoggettato a denuncia di inizio attività.

ART. IV. 5 ALTRI PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI OBBLIGATORI

1. Qualora le opere da realizzare insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici, per cui vadano acquisiti pareri o atti di assenso comunque denominati di enti diversi, questi vanno preventivamente allegati alla domanda, ovvero sono acquisiti dal SUE con oneri a carico del richiedente, prima del perfezionamento del titolo edilizio, ovvero prima dell'inizio dei lavori, secondo le specifiche previsioni di legge.
2. I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono esser raccolti tramite l'indizione di conferenza di servizi di cui agli artt.14 e seguenti della L.241/90, ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

ART. IV. 6 TITOLI ABILITATIVI

1. Sono titoli abilitativi, previsti dalla legge regionale n.31/2002, il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività.
2. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termini per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

ART. IV. 7 SOGGETTI AVENTI TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;
 - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'ART.1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;
 - g) l'affittuario agrario (L. 11.02.1971 n.11) ed il concessionario di terre incolte (L.440 del 4.08.1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati, quali
 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi, 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 dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento;
 - j) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.
2. In luogo del titolare possono presentare domanda
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
 - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
 - l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
 - l'assegnatario di aree PEEP o PIP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;

- il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori;
3. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
 4. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
 5. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.
 6. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

TITOLO IV. IV – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

ART. IV. 8 INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA

1. Sono assoggettati a denuncia di inizio attività
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro qualora relativi ad immobili non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti;
 - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs.42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora non modifichino la sagoma dell'edificio o alterino in modo sostanziale i prospetti visibili dalle aree pubbliche; (è da intendere modifica sostanziale del prospetto, la variazione della formetria esistente, che comporti la rottura di allineamenti, simmetrie e ritmi compositivi del prospetto stesso);
 - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998 n°11;
 - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
 - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui all'art. V.5 del presente RUE;
 - k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'ART.9, comma 1, della legge 24 marzo 1989 n°122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
 - l) gli interventi relativi alle pertinenze che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale;
 - m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;
 - n) gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici o altri manufatti non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti;
 - o) i depositi a cielo aperto che non comportino realizzazione di opere edilizie;
 - p) gli interventi previsti da strumenti urbanistici, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali per la realizzazione di piani o programmi o progetti, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si prevede esplicitamente la realizzazione con denuncia di inizio attività, in sede di approvazione degli strumenti stessi;
 - q) edilizia cimiteriale.
 - r) passi carrai, uscita dalle autorimesse;
 - s) percorsi carrabili, percorsi pedonali e cortili;
 - t) gli impianti per la produzione di energia entro i limiti di soglia così come da tabella seguente (si veda inoltre tabella riepilogativa in Nota (3) al Titolo I.III):

Eolico	Diverso da Art. IV.1 lett.g e $P \leq 60$ kWe
Solare Termico	Diverso da Art. IV.1 lett.g
Solare Fotovoltaico	Diverso da Art. IV.1 lett.g e $P \leq 20$ kWe
Biomassa	Se impianti di piccola cogenerazione ad alto rendimento ai sensi Art.2, c.1, lett. d) Dlgs 20/2007 ($P \leq 1$ MWe) ovvero di potenza termica nominale

	inferiore a 3 MWt. Diversamente (non cogenerazione ad alto rendimento), se $P \leq 200$ kWe
Biogas	Se impianti di piccola cogenerazione ad alto rendimento ai sensi Art.2, c.1, lett. d) Dlgs 20/2007 ($P \leq 1$ MWe) ovvero di potenza termica nominale inferiore a 3 MWt. Diversamente (non cogenerazione), se $P \leq 250$ kWe.
Idroelettrico	$P \leq 100$ kWe
Geotermico	$P \leq 100$ kWe
Fossile o altro	$P \leq 100$ kWe

- u) installazione di impianti solari (termici o fotovoltaici) di produzione energetica su edifici nei centri storici o edifici tutelati anche esterni ai centri storici

ART. IV. 9 DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta la D.I.A., corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare, compreso il parere Dipartimento di Sanita' Pubblica e ARPA per interventi su attività con significativo impatto sull'ambiente e sulla salute, elencati all'art.IV. 4, e comunque dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- a) n. 2 copie modello D.I.A.;
- b) estratto autentico di mappa o frazionamento e schede catastali in caso di subalterni, rilasciato in data non anteriore a sei mesi o copia degli stessi asseverata dal tecnico;
- c) n. 2 o più fotografie, a seconda dei casi, dello stato di fatto, nitide, opportunamente estese al suo contorno immediato, debitamente impaginate, con indicazione dei punti di ripresa
- d) n. 2 copie del fascicolo dell'intervento di cui al successivo ART.IV. 14;
- e) n.2 copie della relazione tecnica a firma del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'ART.481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al RUE e alla valutazione preventiva ove acquisita;
- f) quantificazione del contributo di costruzione se dovuto, e relativa quietanza di pagamento, o motivazione di gratuità;
- g) n.1 copia della documentazione fotografica;
- h) ricevuta versamento diritti di segreteria.
- i) progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione con relativa relazione tecnica, ai sensi dell'art.28 della L.10/91 e della Delibera di Giunta Regionale n.156/2008) (2 copie)
- j) progetti redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui al D.M. 37/08, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria, rilasciata dal progettista.
- k) k) autocertificazione dell'impresa esecutrice dei lavori ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e relativo DURC in corso di validità.

Una copia del modello D.I.A., una copia degli elaborati grafici, una copia del fascicolo dell'intervento e copia di ogni atto di assenso acquisito, convalidati dall'ufficio protocollo, vengono restituite all'interessato e dovranno essere mantenuti in cantiere per i controlli, a testimonianza del titolo abilitante l'esecuzione dei lavori.

Gli estremi della D.I.A. sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.

2. La D.I.A. è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. Il termine di inizio lavori da indicare nella D.I.A. non dovrà comunque essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa. Nel caso non sia esplicitamente indicata la data di inizio lavori, questa si intende attestata al 31° giorno d alla data di presentazione al protocollo

3. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori. Entro i 15 giorni successivi, dovranno essere presentate n.2 copie del fascicolo dell'intervento e relativi allegati nonché la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta e ricevuta della domanda di variazione catastale o dichiarazione del tecnico abilitato se differente da quella a corredo della D.I.A.
4. Prima della scadenza dei termini per la conclusione dei lavori, può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori, per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno. Se alla scadenza della proroga i lavori non fossero ancora ultimati, la realizzazione della parte di intervento non ancora realizzato dovrà essere assoggettato a nuova D.I.A.
5. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro i 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A.), ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la D.I.A. è priva di effetti.
6. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla D.I.A. Qualora non sia allegato, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione della D.I.A., richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Decorsi inutilmente 30 (trenta) giorni dalla richiesta, viene convocata una Conferenza di Servizi. In questi casi il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi. La D.I.A. è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la Conferenza non ha esito favorevole.
7. Se il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi di cui all'ART. IV. 4 e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da sottoporsi all'esame preventivo del Dipartimento di Sanità Pubblica e ARPA, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della eventuale conferenza dei servizi.
8. La realizzazione degli interventi con D.I.A. è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme regionali e statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

ART. IV. 10 VOLTURAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. La denuncia di inizio attività è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare.
2. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.
3. Lo Sportello unico per l'edilizia provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta.
4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto della denuncia di inizio attività.

ART. IV.11 CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Sulla D.I.A. vengono effettuati due tipi di controllo un controllo preventivo (entro i 30 giorni) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i 30 giorni) dopo che le opere hanno avuto inizio.
2. Entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., si procede al controllo preventivo, che consiste esclusivamente nella verifica
 - a) della completezza della documentazione presentata;
 - b) del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a D.I.A.;
 - c) della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.

3. Se la documentazione è incompleta, entro trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, richiede per iscritto eventuale documentazione integrativa e, in questo caso, il termine per dare inizio ai lavori, resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto. Detta richiesta indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.
4. Se entro i trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., si accerta l'inammissibilità della D.I.A., viene notificata al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, un'ordinanza motivata, a firma del Responsabile dello Sportello unico, di non dare inizio alle opere. È comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
5. Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.
6. Con determinazione del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, vengono stabilite le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. Il controllo successivo sulla D.I.A. avviene nell'osservanza dei seguenti criteri
 - a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); oppure il controllo è effettuato entro 12 mesi dal termine di validità della D.I.A., cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata);
 - b) per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del certificato stesso;
 - c) il controllo, anche a campione, relativo al 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, deve riguardare prioritariamente quelli di ristrutturazione e di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici. Per le altre tipologie di intervento, si procederà invece con sorteggio fino al raggiungimento della percentuale del 30%.

ART. IV.12 SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla D.I.A., ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile possono chiedere ed ottenere la sanatoria, versando la somma dovuta, a titolo di oblazione, stabilita, entro i limiti di minimo e massimo previsti dalla legge statale, con provvedimento comunale.
2. La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare sono gli stessi prescritti in via ordinaria per la D.I.A.

TITOLO IV. V – PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. IV.13 INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi non soggetti ad attività edilizia libera, quelli non sottoposti a denuncia di inizio attività e quelli di seguito indicati
 - a. chioschi ed edicole;
 - b. distributori di carburante.
2. Sono soggetti a permesso di costruire nell'ambito di Autorizzazione Unica SUAP ex DPR 447/98 s.m.i. gli impianti per la produzione di energia non soggetti ad attività libera (Art. IV.1 lett g), DIA (Art. IV.8 lett u) e ad Autorizzazione Unica ai sensi del DLgs 387/031. Ovvero, sono soggetti a PC gli impianti entro i limiti di soglia così come da tabella seguente:

Biogas	250 kWe < P ≤ 1 MWe qualora siano valide le condizioni di cui alla DGR 1255/08
Geotermico	P > 100 kWe
Fossile o altro	P >100 kWe

(si veda inoltre tabella riepilogativa in Nota (3) al Titolo I.III)

3. ²Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola variazione tra quelle definite essenziali ai sensi dell'art. V.5 del presente RUE.

ART. IV. 14 DOMANDA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia, sulla base di apposita modulistica predisposta dal Comune. Tale domanda deve rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. **ELENCO DOCUMENTI** Alla richiesta per il rilascio del permesso di costruire devono essere allegati i seguenti documenti, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti per particolari zone
 - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio comprovante la proprietà, se non già inclusa nella domanda.
 - Estratto autentico di mappa o frazionamento e schede catastali in caso di subalterni, rilasciato in data non anteriore a sei mesi o copia degli stessi asseverata dal tecnico.
 - Stralcio del RUE, ovvero del POC e, ove vigente, del PUA vigente.
 - n. 2 o più fotografie, a seconda dei casi, dello stato di fatto, nitide, opportunamente estese al suo contorno immediato, debitamente impaginate, con indicazione dei punti di ripresa.
 - Certificato attestante il possesso della qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, per i casi di esenzione ai sensi dell' ART.30 comma 1 lettera a) L.R.31/02 e per interventi in territorio rurale per i quali ciò sia richiesto ai sensi del Titolo III.VI..
 - Moduli relativi al calcolo degli oneri, accuratamente compilati, comprese piante schematiche estimative;
 - Computo metrico estimativo con riferimento al prezzario vigente della Camera di Commercio in vigore, per opere di
 - edilizia residenziale convenzionata (in caso di interventi sull'esistente può essere presentata in sostituzione la stima dell'immobile oggetto di intervento, asseverata dal tecnico progettista);
 - interventi su edifici esistenti con destinazione non residenziale;
 - interventi su edifici esistenti residenziali non convenzionati;
 - sanatoria di opere realizzate in assenza o in difformità ai titoli abilitativi.
 - Modello ISTAT/AE (Rilevazione Statistica dell'Attività Edilizia), la cui compilazione è resa obbligatoria a cura dei richiedenti per interventi di nuova costruzione o ampliamento, per l'Istituto centrale di statistica.

- Relazione storica per gli interventi sui fabbricati soggetti a restauro scientifico e conservativo di tipo A.
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e schede catastali attestanti l'esistenza delle condizioni per l'edificazione di autorimesse ai sensi dell'ART. 9 della L. 122/89.
- Documentazione prevista dalle vigenti normative in materia sismica;
- Scheda informativa, per interventi riguardanti insediamenti produttivi (modello Regione Emilia Romagna – Medicina del Lavoro) da presentarsi in duplice copia.
- Relazione geologica e geotecnica. Tale documento potrà essere allegato alla documentazione prevista dalle vigenti normative in materia sismica
- Documentazione inerente la previsione di impatto acustico ovvero di clima acustico ai sensi delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia.
- Progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione con relativa relazione tecnica, ai sensi dell'art.28 della L.10/91 e della Delibera di Giunta Regionale n.156/2008) (2 copie)
- Progetti redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui D.M. 37/08, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria, rilasciata dal progettista.
- Richiesta dei seguenti documenti con allegata la relativa documentazione, ove necessario, o presentazione dei pareri/nulla-osta se assunti preventivamente
 - Parere dei competenti uffici del Dipartimento di Sanità Pubblica / ARPA, relativamente ad interventi riguardanti insediamenti destinati ad attività industriali o produttive, caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, classificate dalla deliberazione G.R. n. 1446/2007 come riportate nel precedente ART. IV. 4, nonché ogni attività soggetta a successivi pareri ARPA / Dipartimento di Sanità Pubblica.
 - Autorizzazione all'intervento rilasciata dalla competente Soprintendenza nei casi di assoggettabilità alle prescrizioni dell'ART.21 del D.Lgs.42/2004 e succ. mod.42/2004 e succ. mod. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).
 - Per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/02/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/05/1959 N°689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni. (1 copia) .
Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda attestante che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate ed il rispetto delle norme di prevenzione incendi. (1copia)
 - Richiesta di autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura o Nulla osta, corredata di n. 2 elaborati grafici inerente l'impianto delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dall'ente competente gestore dell'impianto, ovvero certificazione dello stesso che l'immobile è inserito in zona non dotata di servizio pubblico di fognatura. Tale documento è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modificano la qualità degli scarichi stessi.
 - Domanda di autorizzazione allo scarico in caso di assenza di pubblica fognatura, corredata degli elaborati, elencati nel modulo di richiesta stessa. Per i nuovi insediamenti o modifica agli insediamenti esistenti, l'Amministrazione Comunale procederà alla richiesta del parere dell'ARPA degli enti competenti con oneri a carico del richiedente. (questo parere non può essere assunto preventivamente).
 - Domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (se sono previste nuove emissioni, modifiche o trasferimenti). L'autorizzazione (rilasciata dall'Amministrazione Provinciale) dovrà essere presentata comunque prima del rilascio del permesso di costruire.
 - Nulla Osta dell' Amm.ne Provinciale, Anas, Consorzio di Bonifica, Regione Emilia Romagna o altro Ente competente, nel caso in cui il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombamenti di fossi, recinzioni o altre opere, interessanti strade Provinciali, Statali, corsi d'acqua o altre proprietà demaniali.
 - Bozza atto unilaterale d'obbligo o di convenzione ai sensi dell'ART.31 L.R. 31/02, nei casi di richiesta esenzione costo di costruzione previsto dell'ART.29 L.R. 31/02.
 - Bozza atto unilaterale d'obbligo in cui si dichiara di rispettare anche per il futuro e comunque per dieci anni dall'ultimazione dei lavori le destinazioni d'uso agricola del fabbricato di residenza del

coltivatore a titolo principale, e che si rende come non costruibile in alcun modo, (fino a che sia altrimenti disposto da diversa futura disciplina urbanistico-edilizia) per altre costruzioni ad uso di abitazione o ad essa assimilabili, parte del fondo, calcolata in base alla superficie del fabbricato.

- Bozza di concezione di cessione quote standard e relativi allegati quali progetti esecutivi, computi metrici estimativi.

Le autorizzazioni, nulla-osta o atti d'assenso comunque denominati di altri Enti possono essere sostituiti con il fascicolo per l'inoltro della richiesta agli stessi tramite il S.U.E.

Ogni fascicolo deve contenere tutta la documentazione prevista secondo le istruzioni di ciascun Ente.

Per le opere di urbanizzazione

- Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati
 - rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, antenne tv telefoniche e simili, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica.
- Planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1 500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio.
- Sezioni e profili, almeno in scala 1 200 debitamente quotati.
- Progetto esecutivo degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.
- Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine.
- Particolari costruttivi.
- Elenco dei documenti allegati alla domanda di permesso di costruire (1 copia) firmata dal progettista.

Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/88, ovvero incluse negli allegati A e B della L.R. 9/99, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'ART. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88 e dalla L.R. 9/99 e L.R. 35/2000.

Eventuali altri documenti potranno essere richiesti per casi particolari.

3. **ELENCO ELABORATI** Alla richiesta per il rilascio del permesso di costruire devono essere allegati, in duplice copia (oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati), pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati di progetto di seguito specificati, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti per particolari zone.

Tutti gli elaborati di progetto devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera.

Nel caso di variante in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della stessa. Alla variante dovrà essere allegata la documentazione di cui ai numeri precedenti, relativamente agli elementi variati.

Per interventi su fabbricati di particolare valore artistico e/o testimoniale potranno essere richiesti ulteriori elaborati grafici integrativi in scale di maggior dettaglio con indicazioni precise dei materiali di finiture interne o esterne e con eventuali colorazioni.

Tutti i seguenti elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4 ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti

- **Fascicolo dell'intervento** costituito da
 - **Scheda Tecnica Descrittiva**, riferita all'immobile nel suo complesso, che illustri la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel RUE, alle norme di tutela del PSC, alle norme di attuazione del POC e del PUA., i livelli di prestazione e relativi calcoli dei requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto dal vigente RUE, completa di dichiarazione, con gli effetti di cui all'ART. 481 del Codice Penale, nella quale il progettista assevera che i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati nella scheda tecnica descrittiva corrispondono a

- quelli del progetto allegato e sono conformi a quanto prescritto dalle norme di tutela del PSC, alle Norme di Attuazione del POC e del PUA, al RUE e alle norme di legge e regolamenti vigenti.
- **Relazione tecnica**, che illustri l'intervento proposto, con allegate **schede tecniche descrittive dell'unità immobiliare** e completa di dichiarazione, con gli effetti di cui all'ART. 481 del Codice Penale, nella quale il progettista assevera che i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati nella relazione tecnica e nelle allegate schede descrittive delle unità immobiliari corrispondono a quelli del progetto allegato e sono conformi a quanto prescritto dalle norme di tutela del PSC, dalle Norme di Attuazione del POC e del PUA, al RUE e alle norme di legge e regolamenti vigenti.
- **Elaborati grafici**, firmati dal proprietario e dal tecnico progettista e compilati con i seguenti requisiti
- Planimetria dello stato di fatto in scala 1 500, estesa a tutto il lotto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti per una profondità di almeno ml. 25 dai confini. Tale planimetria deve indicare
 - l'orientamento;
 - opere di urbanizzazione primaria esistenti;
 - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti, comprendenti anche le quote di cui alla L.13/89 (Superamento barriere architettoniche);
 - le alberature di rilievo;
 - la viabilità con accessi carrai e pedonali, la toponomastica ed individuazione dei parcheggi pubblici e privati;
 - distacchi da strade, fabbricati ed eventualmente da autostrade, ferrovie, elettrodotti, antenne tv telefoniche e simili, metanodotti, pipeline, acquedotti e corsi d'acqua, cimiteri e quant'altro possa costituire vincolo urbanistico;
 - Planimetria generale del progetto in scala 1 200 estesa a tutto il lotto di intervento. Tale planimetria deve indicare
 - il perimetro del pianterreno dell'opera progettata e degli eventuali vari piani e della copertura (riportati con tratti diversi) con indicazione delle quote generali e delle distanze dei confini o da altri edifici esistenti o di progetto.
 - presenza di pareti finestrate in edifici esistenti sullo stesso lotto e sui lotti limitrofi.
 - Per la parte del lotto non edificata devono inoltre essere indicati
 - le diverse utilizzazioni dell'area ivi comprese quelle sotterranee;
 - le pavimentazioni;
 - le recinzioni e i muri di sostegno;
 - gli eventuali pozzi.
 - Piante di progetto, in scala 1 100, di tutti i piani non ripetuti, dentro e fuori terra, del sottotetto e della copertura. Le piante devono indicare
 - la destinazione d'uso dei locali;
 - le relative misure lineari e di superficie netta;
 - il rapporto di illuminazione di ciascun locale;
 - lo spessore delle pareti;
 - e qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato con il quale deve comunicare, le piante devono essere estese anche ai piani contigui della costruzione esistente recando la destinazione d'uso degli stessi;
 - l'ubicazione della caldaia singola o centralizzata e della canna fumaria relativa e delle aperture di areazione permanente.
 - Sezioni quotate, in scala 1 100 in numero sufficiente alla piena comprensione dell'opera e comunque non inferiori a due. Nelle sezioni vanno indicate
 - le altezze nette dei piani;
 - lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
 - l'altezza della linea di gronda e delle parti al di sopra della medesima;
 - il dislivello rispetto alle quote di fognatura e qualora l'Ufficio Tecnico ne ravvisi l'opportunità i rapporti dell'opera progettata con l'ambiente circostante, con le larghezze delle strade e degli spazi liberi;
 - per gli interventi sull'esistente le sezioni di progetto dovranno essere eseguite nelle stesse posizioni delle sezioni dello stato di fatto.
 - Prospetti di tutti i fronti dell'edificio, in scala 1 100, indicanti le aperture e relativi infissi, i rivestimenti, pluviali in vista, balaustre, coperture, ecc., specificandone i materiali ed eventualmente i colori. Vanno rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza.
 - Dettagli e particolari costruttivi, in scala 1 20, qualora le soluzioni adottate rendano necessari maggiori chiarimenti.
 - Tavola comparativa ricavata dallo stato di fatto o approvato colorata per interventi sull'esistente o di variante piante, almeno due sezioni, prospetti, in rapporto 1 100 indicanti, con adeguati

grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso), con evidenziazione delle parti da sostituire o da consolidare (n. 1 copia).

- Grafici in pianta e sezioni della rete degli impianti igienico-sanitari e di fognatura privata di progetto, con relativi schemi dei vari manufatti adottati per il trattamento e per lo smaltimento delle acque usate con indicazione degli allacciamenti alla fognatura pubblica se esistente, o ad altro recapito. Dovranno essere indicate ed opportunamente dimensionate le reti di ventilazione primaria e secondaria di ogni apparecchio sanitario, nonché eventuale schema di aspirazione forzata dei bagni ciechi. Tale elaborato è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modifichino la qualità secondo quanto previsto dal Regolamento di Fognatura. (2 copie) .
- Elaborati tecnici relativi al superamento barriere architettoniche, relazione e dichiarazione del progettista di rispondenza degli elaborati a quanto prescritto dall' ART.1 della L.13/89 e del relativo regolamento di attuazione.
- Per gli interventi di edilizia rurale si richiedono inoltre
 - planimetria dello stato di fatto estesa a tutto il fondo con l'indicazione di tutti i fabbricati esistenti, la loro destinazione d'uso e le superfici, distinguendo le residenze e i servizi rurali, con l'esatta delimitazione e superficie dell'azienda agricola;
 - relazione con descrizione del tipo di coltura in atto e del tipo di conduzione dell'azienda agricola.
-

4. E' inoltre necessario presentare prima dell'inizio dei lavori, per i casi prescritti dalle vigenti leggi in materia

Autocertificazione dell'impresa esecutrice dei lavori ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e relativo DURC in corso di validità.

Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (ex Legge n. 1086 del 05/11/1971 e D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), prima della esecuzione delle stesse, ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico;

Denuncia opere ai sensi della L.64/74, ora ART. 83 e seguenti del DPR 380/2000 e s.m.i., per interventi nel comune di Argenta;

Consegna del progetto esecutivo in materia sismica di cui alla Delibera Regionale n°1677/2005 del 24.10.2005 e successive modifiche e integrazioni.

5. Eventuali altri elaborati potranno essere richiesti per casi particolari.

ART. IV. 15 ESAME DELLA RICHESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi della L.241/90.
2. Quando la domanda per il rilascio del permesso di costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati, rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale. In caso di mancata risposta, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate. La conferenza di servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo.
3. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere siano regolarmente sottoscritti da un progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nella valutazione preventiva, se rilasciata, e negli strumenti urbanistici, per quel tipo di opera. Tali verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera.
4. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento dalla documentazione integrativa. Detta richiesta indica un termine per la

regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.

5. Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, o dei documenti ed atti integrativi, di cui al precedente comma, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri degli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento. Entro il medesimo termine, il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine dei sessanta giorni.
6. Qualora il Responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso dalla data della convocazione dell'audizione fino alla presentazione della documentazione concordata.
7. Acquisiti i necessari atti, il Responsabile del procedimento, entro il medesimo termine di sessanta giorni formula una proposta di provvedimento, corredata da apposita relazione.

ART. IV.16 RILASCIO O DINIEGO DEL PERMESSO

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal Responsabile del procedimento, ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi. Al provvedimento è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati, salvo diverse indicazioni contenute nello stesso atto.
2. Al titolare viene inviata, per raccomandata con avviso di ricevimento, la comunicazione di rilascio del permesso. Il titolare, o suo delegato, deve presentarsi per il ritiro del provvedimento entro un anno dalla data del rilascio, trascorso il quale l'atto decade di diritto senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato.
3. Il permesso di costruire viene ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, con le modalità specificate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.
4. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.
5. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.
6. Decorso inutilmente il termine complessivo per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.
7. Per i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali i relativi termini di conclusione del procedimento di cui ai commi 4 e 5 dell'ART. IV. 15 sono raddoppiati.
8. In caso di proposta di diniego, qualora il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.
9. Il diniego del permesso di costruire, viene inviato all'avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. IV. 17 RIESAME DEL PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELLA C.Q.

1. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia che, in sede di determinazione del rilascio o diniego del permesso di costruire, si discosti anche in parte dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, deve darne immediata comunicazione al Sindaco.
2. Il Sindaco, entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, può provvedere ad annullare o modificare la determinazione dirigenziale, qualora vi siano i presupposti.

ART. IV.18 CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire; il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del medesimo provvedimento.
2. Su richiesta presentata dall'avente titolo, anteriormente alla scadenza, sulla base di adeguate motivazioni, entrambi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, con provvedimento motivato, esclusivamente per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, per una sola volta, fino ad un massimo di un anno ciascuno. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
3. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.
4. Il permesso di costruire decade e viene archiviato anche nei seguenti casi
 - a) mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio (salvo proroga);
 - b) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio (salvo proroga).

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo e all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le opere non ancora eseguite.

5. Il permesso di costruire è annullabile d'ufficio ai sensi dell'ART. 21/nonies della L.241/90 nel caso venga rilevata l'illegittimità dello stesso e qualora vi siano ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenuto conto degli interessi del destinatario e dei controinteressati.

ART. IV. 19 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il permesso di costruire convenzionato è rilasciato con le modalità e le previsioni rilasciate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale e potrà essere ritirato dall'avente titolo solo dopo la stipula della convenzione o la presentazione di apposito atto unilaterale d'obbligo.

ART. IV. 20 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalle norme di attuazione del POC e del PUA, ovvero previsti dal RUE.
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

ART. IV. 21 PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia una richiesta volta ad ottenere un permesso costruire in sanatoria.
2. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto
 - a) relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;

- b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
 - c) autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenute esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
3. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, si pronuncia entro il termine di 60 giorni, trascorso inutilmente il quale, la richiesta si intende respinta.
 4. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, in misura doppia, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
 5. In caso di mancato ritiro del permesso di costruire in sanatoria, ovvero del mancato pagamento dell'oblazione di cui al precedente punto 4 entro il termine di 60 giorni, verrà avviato il procedimento previsto dalla vigente normativa in materia di abuso edilizio. Il permesso di costruire in sanatoria potrà comunque essere ritirato prima della comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento di cui sopra.
 6. Qualora l'opera abusiva sia difforme dagli strumenti urbanistici in vigore al momento della realizzazione dell'abuso, ma sia conforme alle norme vigenti al momento della richiesta di sanatoria, può essere rilasciato un permesso di costruire, quale sanatoria ordinaria. In tale caso viene applicato il contributo di costruzione vigente al momento della richiesta di sanatoria. Resta fermo che il permesso di costruire in sanatoria ordinaria non estingue i reati connessi alla realizzazione dell'abuso.
 7. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad "ordinario" permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire.
 8. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.
 9. Il provvedimento, per la parte che costituisce permesso di costruire "ordinario", viene rilasciato con le procedure relative, ed il termine di ultimazione lavori è massimo di tre anni dalla data di rilascio, con possibilità di prescrivere un tempo minore. In questo caso, verranno presentate solo le comunicazioni di inizio e fine lavori relative alle "opere di adeguamento".

ART. IV. 22 VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare.
2. A tale scopo questi dovranno richiedere per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.
3. Dell'avvenuta volturazione del permesso di costruire viene data comunicazione scritta sia al nuovo che al precedente titolare.
4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della denuncia di inizio attività.

ART. IV. 23 PROCEDURE PER IL CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello unico per l'edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire.
2. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, con proprio atto definisce le modalità di individuazione degli interventi da sottoporre a controllo e la relativa attuazione.
3. Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati ai sensi del precedente ART.IV. 16 commi 6 e 7 (*silenzio-accoglimento*).

4. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

ART. IV. 24 DIRITTO DI ACCESSO E RICHIESTA DI RIESAME

1. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, ai sensi della L.241/90 e delle altre norme in materia, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.
2. In base all'ART.24 della L.R.31/2002, chiunque può prendere visione, presso lo Sportello Unico dell'edilizia, dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
3. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, per la denuncia di inizio attività, disporre l'applicazione di misure cautelari e sanzionatorie.

ART. IV. 25 AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITÀ ESTRATTIVA IN CAVE E TORBIERE. NULLA OSTA ALL'ESTRAZIONE DI MATERIALE LAPIDEO IN ALVEO

1. Chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune, secondo le modalità e le condizioni stabilite nel Piano per le Attività Estrattive vigente.
2. La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale verifica l'esistenza dei documenti descritti nel P.A.E.
3. Tutte le procedure autorizzative sono normate dal P.A.E. Comunale.

ART. IV. 26 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. Per interventi ricompresi in zona tutelata ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio, il Comune, quale autorità delegata dalla Regione, rilascia l'autorizzazione paesaggistica, secondo le modalità ivi previste.
2. Fino all'approvazione o all'adeguamento dei piani paesaggistici, secondo quanto previsto dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, l'Amministrazione comunale rilascia l'autorizzazione con le modalità indicate dall'ART. 159 del D.Lgs.42/2004, previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
3. La richiesta di autorizzazione paesaggistica, formulata su apposita modulistica dall'avente titolo deve essere accompagnata dalla seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile
 - a) dichiarazione ai sensi dell'ART.46 D.P.R.445/00 della titolarità ad intervenire;
 - b) 4 copie elaborati grafici;
 - c) 4 copie di una relazione contenente la descrizione dell'intervento con evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere di progetto, nonché la motivazione di compatibilità ambientale e paesaggistica con lo stato dei luoghi;
 - d) 4 copie di ampia documentazione fotografica con l'indicazione dei punti di ripresa, da cui si evidenzia l'inserimento dell'opera nel contesto ambientale circostante;

- e) 4 copie estratto di P.R.G. e mappa catastale con l'individuazione puntuale dell'edificio o lotto d'intervento
 - f) relazione paesaggistica o scheda semplificata.
4. L'autorizzazione è da rendersi entro 60 gg. dalla presentazione della richiesta ed è soggetta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, entro i 60 giorni successivi.
 5. Per gli interventi sottoposti a D.I.A l'autorizzazione è sottoposta alle medesima procedura di cui al precedente comma. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è presupposto essenziale per l'efficacia della D.I.A. e non costituisce in ogni caso titolo idoneo per l'esecuzione delle opere.
 6. Qualora l'autorizzazione paesaggistica sia annullata vengono meno i presupposti di validità dei titoli edilizi connessi.

ART. IV. 27 AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

1. Le opere sottoelencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa
 - a) tende e frangisole che aggettano sul suolo pubblico o installate in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 e succ. mod.42/2004 e succ. mod. (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza) nonché in riferimento a quelli di particolare pregio identificati nell'allegato E del RUE.
 - b) mezzi pubblicitari;
 - c) targhe nei casi previsti dall'art. IV.21 del presente R.U.E.;
 - d) bacheche e vetrine;
 - e) addobbi;
 - f) opere mobili di arredo nei casi previsti dall'ART.VI. 6 comma 4;
 - g) manufatti temporanei e stagionali di cui all'ART. VI. 33;
 - h) monumenti, cippi e targhe commemorative;
 - i) paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
 - j) abbattimento degli alberi nei casi previsti dal Regolamento del Verde – Allegato D;
 - k) apposizione di indicatori e altri apparecchi.
2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.
 Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda debbono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.
 Il responsabile del Procedimento può
 - a) dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
 - b) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
 - c) richiedere il parere preventivo della Commissione di cui all'ART.I. 31 e seguenti. ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
3. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato del provvedimento motivato di rifiuto.
4. Le suddette opere non sono soggette alla disciplina dello Sportello Unico dell'Edilizia di cui all'ART.I. 35 del presente RUE.
5. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata della occupazione.

ART. IV. 28 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

1. I PUA sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, disposti dal POC, qualora quest'ultimo non ne assuma i contenuti. I PUA, in considerazione degli interventi previsti, possono assumere il valore e gli effetti dei seguenti piani
 - a) i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
 - b) i Piani per l'Edilizia Economico Popolare (Peep ex L.167/62);
 - c) i Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (Pip ex L.865/71);
 - d) i Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PdR ex L.457/78);
 - e) Programmi integrati di intervento (Pii ex L 179/92);
 - f) Programmi di Recupero Urbano (PdRU ex L 493/93).
2. Il Programma di Riqualificazione Urbana ex L.R.19/98, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
3. In generale, l'approvazione dei PUA produce gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere, preordinata all'esproprio.
4. All'interno delle zone disciplinate da PdR o PUA con valore di PdR, in caso di inerzia dei Proprietari, il comune, previa diffida ad adempiere, procede alla attuazione dei piani di recupero in via sostitutiva, con diritto di rivalsa, anche mediante occupazione temporanea.
5. I piani urbanistici attuativi sono obbligatori laddove prescritti dal P.S.C. o dal P.O.C. Fino alla approvazione del P.S.C. e del P.O.C., i piani urbanistici attuativi sono obbligatori laddove prescritti dalle specifiche norme del P.R.G. vigente.

I P.U.A. disciplinano gli interventi nell'ambito di comparti di intervento unitari individuati dal P.O.C., ovvero dal P.R.G. nel periodo transitorio. L'attuazione potrà avvenire per stralci successivi previa approvazione di un progetto unitario che dia conto dell'assetto complessivo dell'intero comparto e nel rispetto delle quote minime di dotazioni territoriali o di standard dovuti, da realizzarsi in quota proporzionale contestualmente ad ogni singolo stralcio.
6. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal P.U.A., è stipulata una apposita convenzione, (ART.31 L.R.20/2000) recante gli impegni dei soggetti attuatori in ordine alla realizzazione delle opere, alla prestazione delle apposite garanzie, alla attivazione delle fasi conseguenti alla fine lavori, volte al collaudo e cessione delle dotazioni territoriali.
7. L'attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie previste dal piano particolareggiato è subordinata alla stipula della convenzione, a cura e spese dei soggetti attuatori ed alla produzione dei titoli abilitativi di cui al titolo III del presente Regolamento.

In sede di approvazione del P.U.A. il Comune può attribuire all'atto deliberativo il valore di titolo abilitativo alla realizzazione, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti tutti i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta cui è subordinato il titolo stesso. Diversamente per la realizzazione delle opere è necessaria la produzione dello specifico titolo abilitativo ai sensi del titolo III del presente regolamento. Le eventuali varianti relative agli interventi possono essere assoggettate al titolo abilitativo prescritto dalle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

Sono assoggettati a Denuncia Inizio Attività gli Interventi previsti da piani, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si preveda esplicitamente la realizzazione con D.I.A., in sede di approvazione degli strumenti stessi.
8. I P.U.A. nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche delle singole aree. Il POC, sulla base dei criteri e i metodi stabiliti dal PSC, determina il diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del P.S.C..

ART. IV. 29 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.U.A.

1. La procedura di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi è quella di seguito indicata fatto salvo che fino alla approvazione del P.S.C. del R.U.E. e del P.O.C., possono essere adottati ed approvati secondo le disposizioni della legislazione previgente tutti gli strumenti attuativi del P.R.G. di cui all'ART.18 della L.R.47/78 e all'ART.3 della L.R.46/88 di seguito elencati e le loro varianti
 - a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
 - b) Piani per l'Edilizia Economico Popolare (Peep ex L.167/62);
 - c) Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (Pip ex L.865/71);
 - d) Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PdR ex L.457/78);

ART. IV. 30 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. Il Comune predisporre il progetto dei piani attuativi previsti dal P.O.C. o in alternativa invita i privati proprietari degli immobili a predisporre il progetto.
2. Per la predisposizione dei P.U.A., il Comune può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte ed iniziative di rilevante interesse per la comunità, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.
3. I proprietari degli immobili privati soggetti ai Piani attuativi di cui al presente articolo, qualora invitati dal Comune, debbono predisporre il progetto per l'approvazione Comunale entro i termini indicati da quest'ultimo. In caso di inadempienza, il Comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano.
4. Il comune, con delibera del Consiglio Comunale, adotta il P.U.A. Con lo stesso atto sono recepiti eventuali accordi con i privati interessati, la cui validità è condizionata alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

Dopo l'adozione il Comune procede, al deposito del piano presso la propria sede per un periodo di 60 gg, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale. Per i P.U.A. in variante al P.O.C. contestualmente al deposito, il Comune lo trasmette alla provincia, la quale entro 60 gg dal ricevimento può formulare osservazioni.

Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può presentare osservazioni, le quali vanno prodotte nella forma delle istanze indirizzate al Sindaco.
5. Entro il termine di 180 giorni dal ricevimento degli elaborati di cui all'ART.IV. 32, il responsabile del procedimento acquisisce i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati di cui all'ART.IV. 33 e trasmette al Consiglio comunale gli elaborati di progetto e la proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti. Si prescinde dai pareri non obbligatori che non pervengano entro il termine di 60 gg dalla richiesta.
6. Con Delibera del Consiglio Comunale il Comune decide in merito alle osservazioni presentate, esprimendosi in modo puntuale e circostanziato sulle stesse, adeguando il piano alle osservazioni eventualmente accolte e contestualmente approva il P.U.A.
7. Il progetto approvato è notificato ai proprietari, con invito a dichiarare, entro 30 gg la sua accettazione, ove non intervenga l'accettazione il Comune può procedere ad una variazione in accordo con i proprietari stessi, ovvero decidere l'esproprio ai sensi della L.R.37/2002.

ART. IV. 31 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Il procedimento di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata ha inizio con la richiesta da parte dei proprietari o aventi titolo. Nel caso in cui il progetto di piano attuativo interessi aree soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui alla Parte Terza del D.Lgs.42/2004, occorre presentare anche la domanda di autorizzazione paesaggistica.
2. La domanda di approvazione del progetto di piano particolareggiato, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, dev'essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, di quest'ultimo, la domanda deve recare

anche il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale. La competenza a redigere piani attuativi è limitata ai soli ingegneri e architetti.

3. La domanda deve recare in allegato gli elaborati tecnici di cui all'ART.IV. 32 ed i pareri nulla osta o atti di assenso di cui all'ART.IV. 33.
4. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'ART.27 della citata L.457/78 possono presentare proposte di P.U.A. aventi valore di PdR relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.
5. I proprietari di immobili da includersi nei P.U.A. o PdR, qualora non rappresentino almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili stessi, sempre in base all'imponibile catastale, non possono presentare proposte di piani di recupero singolarmente, ma debbono riunirsi in consorzio fino al raggiungimento almeno del valore suddetto.
6. Per i PUA d'iniziativa privata non si procede alla adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione come di seguito indicato.
Dopo la presentazione della richiesta il Comune, comunica il nominativo del responsabile del procedimento, il quale cura il deposito del piano presso la sede dell'amministrazione comunale per un periodo di 60 gg, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale, con oneri a carico del richiedente, nonché la trasmissione agli enti competenti per l'acquisizione dei pareri, valutazioni o atti di assenso indicati all'art. IV.33.
Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può presentare osservazioni le quali vanno prodotte nella forma delle istanze indirizzate al Sindaco.
7. Prima della trasmissione al consiglio comunale per l'approvazione del piano attuativo il responsabile del procedimento acquisisce i pareri di cui al comma precedente e trasmette la proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti al Consiglio Comunale per l'approvazione. Si prescinde dai pareri non obbligatori che non pervengano entro il termine di 60 gg dalla trasmissione della richiesta.
8. Con Delibera del Consiglio Comunale il Comune decide in merito alle osservazioni presentate, esprimendosi in modo puntuale e circostanziato sulle stesse, adeguando il piano alle osservazioni eventualmente accolte e contestualmente approva il P.U.A. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Copia integrale del piano approvato è depositato presso l'amministrazione comunale per la libera consultazione. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR e su un quotidiano locale, con oneri a carico del proponente, dell'avviso di approvazione.
9. Il termine massimo per la conclusione del procedimento di approvazione dei piani attuativi è stabilito in 240 gg, dall'avvio del procedimento. Entro lo stesso termine dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione per la firma dei soggetti interessatiesecutiva efficace scaduti 10 gg dalla pubblicazione all'albo pretorio della stessa.
10. Il progetto approvato è notificato ai proprietari, con invito a dichiarare, entro 30 gg la sua accettazione mediante sottoscrizione della convenzione, L'avvio dell'attuazione del Piano è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano, alla sua trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.e al versamento della cauzione stabilita nella convenzione stessa. ove non intervenga l'accettazione il Comune può procedere ad una ulteriore variazione in accordo con i proprietari, ovvero decidere l'esproprio ai sensi della L.R.37/2002.
11. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.
12. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile dello Sportello unico, dopo il favorevole collaudo di opere di urbanizzazione per un valore pari al almeno il 60 % del totale previsto in convenzione, autorizza lo svincolo del 50% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile dello Sportello unico autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione.

ART. IV. 32 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Il progetto di un piano urbanistico attuativo deve essere costituito dagli elaborati tecnici descritti ai punti seguenti
 - a) n.1 estratto in formato A3 dello strumento urbanistico generale vigente, in cui sia evidenziata l'area oggetto di intervento e scheda d'ambito del POC aggiornata;
 - b) n.1 estratto in formato A3 di mappa catastale relativo alle particelle interessate dal Piano particolareggiato ed indicazione degli elementi necessari ad identificare l'intestazione e la consistenza delle suddette particelle;
 - c) n.3 copie planimetria dello stato di fatto, in scala 1 500 o 1 2000, estesa a tutto il comparto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti, per una profondità pari almeno a m.100, in cui siano indicati
 - rilievo dei piani terreni degli edifici esistenti;
 - la toponomastica;
 - l'orientamento;
 - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti (va individuato un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello). Tra i manufatti esistenti vanno indicati anche gli impianti tecnici a rete, dei quali va indicata anche la profondità sotto il livello del suolo;
 - la viabilità, della quale va indicata la classificazione amministrativa e la larghezza della sezione;
 - la vegetazione ad alto fusto esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
 - il sistema idrografico di superficie;
 - i distacchi e le fasce di rispetto che l'edificazione deve mantenere, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, rispetto a boschi, corsi d'acqua, opere idrauliche, drenaggi, pozzi, acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, elettrodotti, strade, ferrovie, ecc.;
 - servitù derivanti da opere di urbanizzazione (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, pipeline, ecc.);
 - vincoli che riguardano l'area soggetta al piano particolareggiato (vincolo archeologico, ambientale e monumentale; vincolo demaniale o di tutela ambientale, vincolo militare, vincolo di rispetto dei centri abitati, ecc.);
 - d) n.3 copie della documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo;
 - e) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente con
 - rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione;
 - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultino occupati);
 - titolo di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
 - struttura e tipo di proprietà degli immobili (privata, di enti o istituti, comunale ecc.);
 - caratteristiche costruttive degli edifici;
 - presumibile epoca di costruzione degli edifici (compresa l'epoca delle principali modifiche subite);
 - stato di conservazione;
 - f) n.3 copie dello schema di massima dell'assetto planivolumetrico di progetto, in scala 1 500, ed opportunamente quotato, in cui siano indicati
 - sistema delle dotazioni territoriali di progetto, ed in particolare
 - infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento
 - strade, piazze e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi, parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
 - impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
 - rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
 - rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
 - spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
 - impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
 - impianti di pubblica illuminazione;
 - attrezzature e spazi collettivi, quali
 - parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento;
 - spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici e collettivi;

- spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione. il tempo libero e lo sport, con indicazione delle essenze messe a dimora;
 - eventuali servizi pubblici di urbanizzazione secondaria, quali
 - attrezzature per il culto;
 - attrezzature per le attività culturali e ricreative, associative, politiche e per il culto;
 - attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - attrezzature per l'assistenza, i servizi sociali, e igienico-sanitari;
 - attrezzature per l'istruzione;
 - dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali
 - spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
 - elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
 - spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;
 - elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
 - elementi di protezione da rischi particolari;
 - opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
 - sezioni quotate dei sottoservizi di progetto
 - localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, per ciascun lotto deve essere graficamente indicato il limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;
 - categoria di intervento sugli edifici esistenti;
- g) n.3 copie dei profili quotati del terreno e degli eventuali edifici esistenti, in scala 1 500, dove sia rappresentato con tratto continuo, l'andamento della linea del terreno modificato dell'intervento e con apposita grafia la linea naturale del piano di campagna;
- h) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè
- superficie catastale di ogni proprietà;
 - superficie d'intervento;
 - superficie territoriale (ST) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade. Nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la ST relativa a ciascuna zona omogenea;
 - superficie fondiaria (SF) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
 - superficie complessiva (SC) realizzabile su ciascun lotto ed in totale, suddivisa per destinazione d'uso;
 - abitanti teorici insediabili;
 - superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;
- i) relazione geologica, nonché scheda idraulica recante la verifica della portata idraulica in uscita dal comparto;
- j) relazione sul clima acustico ovvero relazione di impatto acustico per gli insediamenti produttivi;
- k) certificato dello stato di consistenza dei suoli in caso di attività produttive dimesse;
- l) valutazione di sicurezza sismica nei casi previsti al punto 1.1 del Titolo II del D.M. 20.11.87 e s.m. (vedi nota 3 del R.C. 1.1);
- m) n.3 copie della relazione tecnica illustrativa, articolata in
- quadro conoscitivo, con riferimento in particolare a
 - analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato;
 - aspetti fisici e morfologici del contesto;
 - caratteristiche geofisiche e geomorfologiche dell'area di intervento;
 - quadro programmatico, che dia conto delle principali previsioni dei piani sovraordinati o disposizioni legislative che costituiscano vincoli o indirizzi per l'attuazione dell'intervento;
 - specifici contenuti di conoscenza ed analisi territoriale relativi alla "compatibilità sismica" (previsti al c.2 lettera e) della D.G.R.1435/03);
 - descrizione della proposta progettuale, con riferimento in particolare a
 - scelte progettuali quali, schema distributivo, tipologie edilizie, tecniche costruttive e tipologie delle dotazioni territoriali previste, ecc.;
 - articolazione temporale degli interventi;

- destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
 - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, eventuali opere di bonifica e predisposizione dei suoli, monetizzazioni e oneri di gestione delle dotazioni territoriali;
- rapporto preliminare ai fini della Valutazione di Assoggettabilità (VA) ovvero della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), aventi i contenuti rispettivamente degli allegati V e VI del DFlgs 4/2008, con riferimento in particolare a
- coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici vigenti;
 - aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto;
 - fattori di pressione o rischio ambientale;
 - carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
 - compatibilità delle destinazioni d'uso previste, anche in relazione al contesto;
 - compatibilità sismica delle opere previste;
 - descrizione e verifica delle prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti ai sensi dell'ART. 5.8 del PSC;
 - perequazione urbanistica e compatibilità con le situazioni di diritto relative agli immobili oggetto di intervento;
- n) n.3 copie delle norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto; tali norme debbono dettare disposizioni circa
- le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
 - Indice fondiario (Uf) di ogni lotto;
 - le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
 - le destinazione d'uso ammesse per ogni lotto;
 - le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
 - il tipo di vegetazione ammessa;
 - i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
 - i tipi di recinzione da adottare;
 - i tipi di accesso carraio ammissibili;
- o) bozza di convenzione, in conformità allo schema tipo adottato dal Consiglio Comunale, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi. La stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dall'ART.17 del D.Leg. 22/99 (vedi nota 3 del P.C.1);

ART. IV. 33 DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO (DPCA)/IMPATTO ACUSTICO NEI PUA

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA)/ Impatto acustico deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi, nel rispetto della zonizzazione acustica approvata
- 2- Sulla base della DPCA/Impatto acustico, il PUA deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente-
- 3 - il Piano attuativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire il rispetto dei valori previsti dalla ZAC per l'area di intervento. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie

ART. IV. 34 PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO PROPEDEUTICI ALLA APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Prima della trasmissione al Consiglio comunale per l'approvazione del piano attuativo devono essere prodotti i seguenti atti di assenso
 - a) Valutazione di assoggettabilità (VA) o valutazione ambientale strategica (VAS), espressa dall'autorità competente , ai sensi del Dlgs 4/2008 e s.m.i.;
 - b) nel caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di piano attuativo vi siano immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod., copia dell'autorizzazione rilasciata dalla competente soprintendenza;

- c) nel caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di piano attuativo vi siano immobili tutelati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004 e succ. mod. o ai sensi della L.R.26/1978, copia dell'autorizzazione paesaggistica già sottoposta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della competente soprintendenza;
- d) nel solo caso in cui il piano attuativo comporti deroghe a servitù militari di cui alla legge 898/1976, copia della autorizzazione alla deroga della Autorità militare che ha imposto la servitù;
- e) nel caso in cui il piano attuativo riguardi aree disciplinate dal Piano Territoriale del Parco del Delta del Po, parere del consorzio di gestione del parco. Si prescinde da tale parere qualora lo stesso non pervenga nel termine di 60 gg dalla richiesta (ART.14 L.R.11/88);
- f) nel caso in cui il piano attuativo riguardi SIC e Z.P.S., valutazione d'incidenza della competente amministrazione provinciale;
- g) parere degli organi di decentramento;
- h) certificato del dirigente competente attestante che il piano particolareggiato non ricade
 - all'interno di zone vincolate ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004 e succ. mod. o della L.R.26/1978;
 - all'interno di zona dichiarata sismica ai sensi della L.1684/1962;
 - all'interno di zona soggetta a vincolo militare;
 - all'interno di zona soggetta a vincolo archeologico.

Nel caso in cui esistano i vincoli appena menzionati, il Dirigente deve invece dichiarare che esiste l'autorizzazione in proposito dei diversi Enti competenti, citandone gli estremi amministrativi e le eventuali condizioni;
- i) parere tecnico del Dirigente competente;
- j) parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;
- k) pareri Dipartimento di Sanità Pubblica ed Arpa , anche in forma integrata;
- l) autorizzazioni, parere o atti di assenso comunque denominati dei soggetti gestori delle dotazioni territoriali interessate (strade, impianti a rete, rifiuti, trasporti, verde pubblico, affissioni, ecc.);
- m) altri pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati che si rendessero opportuni in considerazione di aspetti particolari. Tali pareri, qualora non necessari, saranno acquisiti a cura del responsabile del procedimento, entro il termine di 60 gg dalla loro richiesta, scaduto il quale si potrà prescindere dagli stessi;
- n) proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti.

2. Qualora si renda opportuno apportare modifiche al progetto presentato, a seguito dei pareri acquisiti o delle osservazioni pervenute, il responsabile del procedimento convoca una audizione tra l'amministrazione comunale, il proponente e gli enti interessati. Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per la modifica del progetto.
3. In caso di inadempienza, dei proponenti il Comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano o delle variazioni necessarie, con oneri a carico dei proponenti.

ART. IV. 35 PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI DOCUMENTI E PROCEDURA DI VALUTAZIONE E DI APPROVAZIONE

1. I "Progetti unitari convenzionati" possono tenere luogo dei PUA nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC, ovvero possono essere prescritti dal RUE in particolari situazioni .
2. I documenti costitutivi del Progetto unitario convenzionato sono i medesimi di cui all'ART. IV. 32. Il progetto unitario convenzionato può contenere anche i documenti e gli elaborati per il permesso di costruire, di cui al Titolo IV.V, nel qual caso la sua approvazione e la firma della convenzione comportano contestualmente il rilascio del permesso di costruire.
3. Per la domanda e per la procedura di valutazione dei progetti unitari convenzionati si applicano le norme di cui all'ART. IV.31 commi 1, 2, 3, 5 e 7, ma non si procede al deposito per la pubblicazione e alla raccolta delle osservazioni.
4. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, acquisito il parere della C.Q., provvede
 - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione;

- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla C.Q. e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di presentazione viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
 6. Nella delibera di approvazione del progetto e della proposta di convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Nel caso di progetto convenzionato con valore ed effetti di permesso di costruire i tempi di attuazione sono quelli di validità del permesso di costruire. L'avvio dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore. Si applicano inoltre il comma 12 dell'ART. IV.31.

ART. IV. 36 - PIANI DI INVESTIMENTO IN AZIENDA AGRICOLA (PIA)

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola costituiscono una procedura assimilata ai progetti unitari convenzionali. I PIA devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'ART. IV. 7)
 - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
 - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con indicazione del relativo riparto colturale e delle infrastrutture di servizio;
 - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
 - d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;
 - e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;
 - f) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale, oppure atto unilaterale d'obbligo, contenente i seguenti elementi l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PIA, che dovrà essere fissato in non meno di cinque anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
 - g) attestazione della veridicità degli elementi forniti.
2. Gli elementi di cui alle lettere e) e f), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" ai sensi del Reg C.E. 1257/1999.
3. A seguito della presentazione della domanda, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
4. Il responsabile del procedimento verifica;
 - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
 - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
 - c) il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento.
5. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione il responsabile del procedimento provvede
 - a richiedere il parere tecnico al competente servizio provinciale;

- a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione;
 - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 5 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
 7. Nella delibera di approvazione del PIA e della proposta di convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del permesso di costruire ovvero la presentazione di DIA sono subordinati alla stipula della convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, tra il Comune ed il soggetto attuatore. Qualora l'intervento sia effettuato su immobili in comproprietà, la convenzione o atto unilaterale d'obbligo deve recare la sottoscrizione, per presa d'atto, da parte di tutti i proprietari.
 8. Per tutta la durata di validità del piano, lo stesso risulta vincolante per l'azienda e questa non potrà richiedere permessi di costruire e presentare denunce di inizio attività se non in conformità a quanto previsto nel piano approvato; entro tale termine dovranno essere realizzati tutti gli interventi edilizi previsti dal PIA. Decorso il termine di validità del piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di permesso di costruire prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo piano di sviluppo aziendale. Eventuale variante al piano può essere approvata, entro il termine di validità del piano stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.

ART. IV. 37 DICCIPLINA DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

1. Gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale sono disciplinati dalla L.R. 9/99 e dalla sua Direttiva di attuazione, giusta delibera di G.R n° 197/2000. Sono fatte salve le procedure di cui alla Parte I del D.Lgs n.152/2006 per la V.I.A. di competenza statale.

– PARTE QUINTA – NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO V. I – ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. V. 1 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori e del costruttore.
3. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione
 - a) autocertificazione dell'impresa esecutrice dei lavori ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e relativo DURC in corso di validità;
 - b) dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dall'art. 90 del D.Lgs. 81/2008;
 - c) Certificato di iscrizione della ditta alla CCIAA ai sensi del D.Lgs. 81/2008.

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

Qualora i lavori vengano realizzati in economia il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.

4. Occorre anche presentare, ove del caso
 - a) Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (ex Legge n. 1086 del 05/11/1971 e D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), prima della esecuzione delle stesse, ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico;
 - b) Denuncia opere in muratura ai sensi della L.64/74, ora ART. 83 e seguenti del DPR 380/2000 e s.m.i., per interventi nel comune di Argenta
 - c) Deposito del progetto esecutivo in materia sismica di cui alla Delibera Regionale n°1677/2005 del 24.10.2005 e succ. mod.
5. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio individuate come siti archeologici, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti ai sensi del D.Lgs.42/2004 e succ. mod..
6. Per gli interventi all'interno del sedime medievale/rinascimentale del centro capoluogo, come individuato nella relazione della carta del rischio archeologico (ovvero nella tav 3 del RUE), qualora comportino scavi di profondità superiore a cm 50 dal piano stradale, è richiesto
 - un sondaggio archeologico preliminare per le zone A e B ;
 - un controllo in corso d'opera nelle zone C.

ART. V. 2 CONTROLLO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi del D. Lgs 81/08 modificati e integrati. Sono inoltre fatte salve le attribuzioni degli altri organi di vigilanza e controllo, quali ARPA (emissioni in atmosfera – emissioni acustiche – gestione rifiuti – ecc.), N.O.E. (Nucleo Operativo Ecologico), Guardia di Finanza, ecc..
2. Il permesso di costruire deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori ed analogamente la D.I.A. deve essere presentata almeno 30 giorni prima dell'avvio dei lavori; in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.

3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere, dei relativi elaborati di progetto approvati e timbrati dal Comune, e quando dovuto ai sensi della normativa vigente, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.
4. Ogni cantiere deve essere provvisto di cartello ben visibile dalla pubblica via, con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.
5. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.
6. Qualora si riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso e/o nella D.I.A., il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

ART. V. 3 CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
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. L'attività di cantiere deve rispettare i limiti sul rumore stabiliti dai regolamenti e dalle normative vigenti. In caso di previsione di superamento di tali limiti, può essere rivolta domanda di deroga al Sindaco, il quale, sentito il parere degli enti competenti, rilascia apposita autorizzazione per la durata del cantiere.
4. 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.
5. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
6. 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 permesso di costruire o autorizzazione.
7. 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;
8. In caso di occupazione di suolo pubblico occorre richiedere apposita concessione all'ufficio competente.

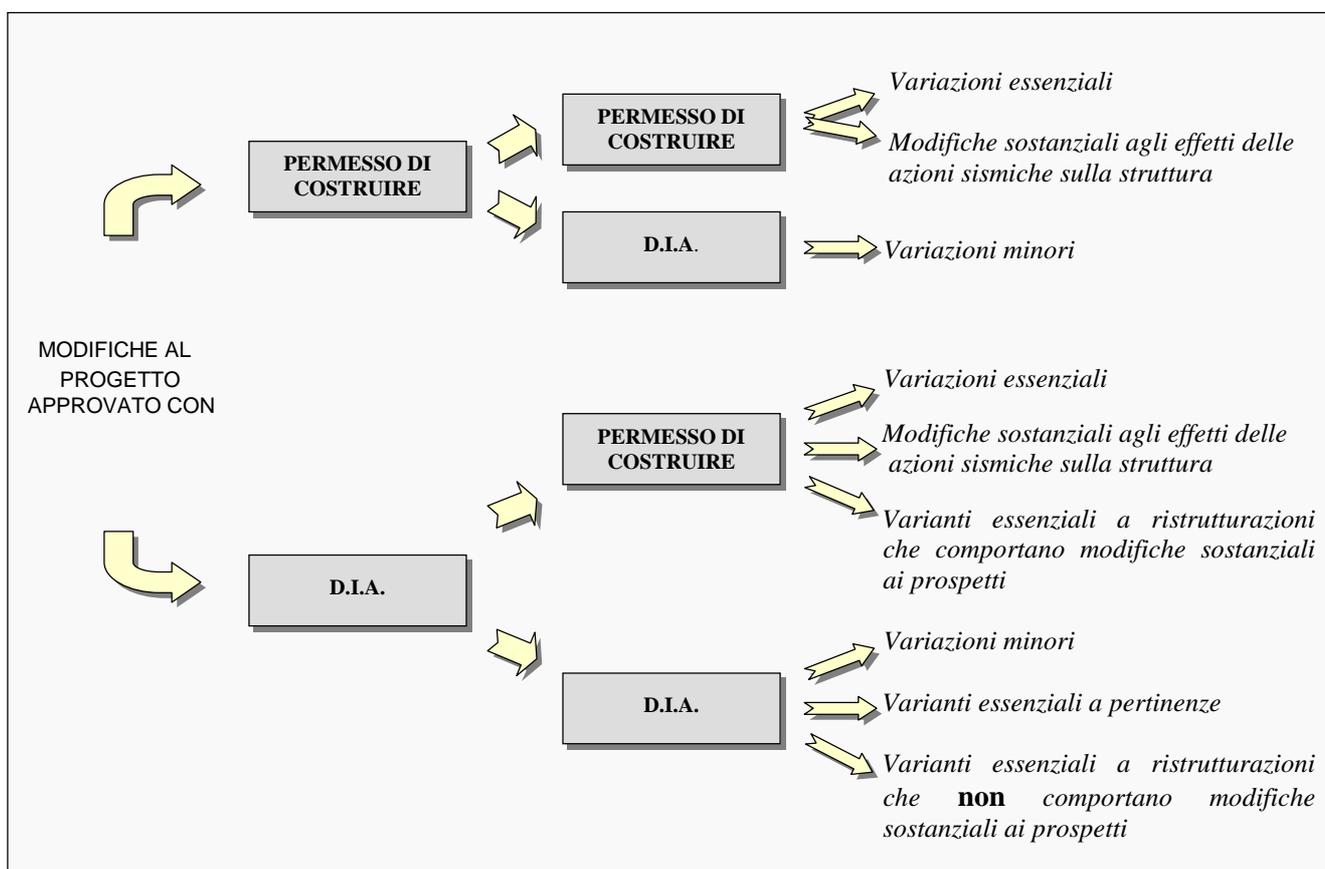
ART. V. 4 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A., qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Comune, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

ART. V. 5 MODIFICHE PROGETTUALI

1. Le modifiche al progetto approvato possono essere variazioni essenziali e variazioni minori in corso d'opera.

2. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette alla presentazione di richiesta di rilascio del permesso di costruire nel caso in cui riguardino anche una sola variazione tra quelle definite essenziali di cui al successivo punto 6, ovvero modificchino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura. (*vedi figura*).
3. In tali casi il permesso di costruire costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e viene presentato o richiesto prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.
4. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori e apportate in corso d'opera, sono soggette alla presentazione di denuncia di inizio attività se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti al successivo punto 6 lettere b), c) e d). (*vedi figura*).
5. La D.I.A. ai sensi del punto precedente, può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione asseverata del progettista. La D.I.A. costituisce parte integrante



dell'originario titolo abilitativo.

6. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico inteso come
 - un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - un aumento delle unità immobiliari;
 - b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;

- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
 - d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
 - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
 - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.
7. In caso di interventi su immobili vincolati, i titoli abilitativi di cui ai punti 2) e 4) sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste dalla L.R.31/2002 artt.10 e 13, fatto salvo il preventivo deposito del progetto, previsto dall'ART.3, ottavo comma, della L.R. n.35/1984, nei casi in cui la variante modifica in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
8. Nei casi di cui al precedente punto 7) la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.
9. Il perfezionamento di titolo abilitativo per le variazioni essenziali e non essenziali, non proroga i termini di validità della DIA o del Permesso di costruire originari.

ART. V. 6 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o denuncia di inizio attività e comunicata al SUE entro 15 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori.
2. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
3. Sono soggetti al certificato
 - a) gli interventi di nuova edificazione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.
4. Per gli interventi edilizi non ricadenti nel punto 3, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità, la dichiarazione di conformità del professionista abilitato contenuta nel fascicolo dell'intervento di cui all'ART.V. 7.
Per i medesimi interventi, copia del fascicolo dell'intervento è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
5. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato nei casi di cui al punto 3, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, ovvero i loro successori o aventi causa.
6. La richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità deve essere inoltrata dal soggetto interessato entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, corredata dei seguenti documenti
 - a) fascicolo dell'intervento di cui al successivo ART.V.7, dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritto da un tecnico abilitato anche ai fini della responsabilità di cui all'ART.481 del Codice Penale, oltre alla dichiarazione di conformità di cui al terzo comma dell'ART.V.7;
 - b) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
 - c) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza dello stesso, dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. n.37/98 e di conformità all'esame progetto, con attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando provinciale Vigili del Fuoco;
 - d) dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 11 del D.M. n. 37/2008. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
 - f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.Lgs. 152/2006;
 - g) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie, completa di assegnazione definitiva di toponomastica e numero civico;
 - h) collaudo delle murature ai sensi del D.M. 20.11.87;
 - i) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
 - j) .attestato di certificazione energetica di cui all'allegato 7 della Del. As. Leg. 156/2008 emesso da organismo accreditato.
 - k) dichiarazione congiunta impianti tecnologici realizzati nell'intervento.

7. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia del fascicolo dell'intervento, secondo quanto previsto dai punti 4 e 5, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

ART. V. 7 FASCICOLO DELL'INTERVENTO

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilato o aggiornato, se esistente, il fascicolo dell'intervento, articolato per le diverse unità immobiliari che lo compongono, sottoscritto da un tecnico. Tale fascicolo è redatto sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritto per gli effetti di cui all'ART.481 del Codice Penale.
2. Il fascicolo deve contenere
 - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal R.U.E. per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
 - d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di salvaguardia ambientale, di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della lettera h) dell'ART.19, primo comma, della L.R. n.19/1982 e successive modificazioni nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate di cui all'ART. IV.4 del presente RUE;
 - e) eventuale relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di permesso di costruire e/o D.I.A.
3. Il fascicolo dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'ART.481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal R.U.E. e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.
4. Copia del fascicolo è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti il fascicolo dell'intervento, già depositato, sarà completato con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo ART.VIII.3.
6. Gli interventi soggetti a D.I.A. e non ricadenti nell'ambito dell'ART.V.6 comma 3 del presente regolamento, sono soggetti all'obbligo della compilazione del fascicolo dell'intervento in forma semplificata.

ART. V. 8 VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO O D.I.A.

1. Lo Sportello unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, che ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della documentazione, può richiedere per una sola volta l'integrazione di documentazione non a disposizione dell'Amministrazione o che non può essere acquisita dalla stessa autonomamente, ovvero la regolarizzazione di quella presentata.
Tale richiesta di documentazione integrativa interrompe i termini di cui al successivo punto 2, i quali ricominciano a decorrere per intero al ricevimento degli atti.
2. Lo Sportello unico per l'edilizia rilascia il certificato di conformità edilizia e agibilità entro 90 giorni dalla data di presentazione del fascicolo dell'intervento, o dell'aggiornamento della stessa corredata dalla documentazione prevista dall'ART.V.6 comma 6.
Entro tale data saranno effettuate le operazioni di controllo dell'opera eseguita, finalizzate a verificare la rispondenza dell'intervento agli elaborati di progetto approvati o presentati, eseguite dagli uffici comunali

ovvero da un tecnico incaricato dal Comune il cui nominativo è compreso nell'elenco di cui al successivo ART.V.10.

3. Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita al permesso di costruire o D.I.A. nonché al fascicolo dell'intervento e relativi allegati e verifica in particolare il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, nonché dei requisiti previsti nel R.U.E. e requisiti igienico sanitari per opere sottoposte a preventivo parere ARPA / Dipartimento di Sanita' Pubblica.
4. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nel fascicolo dell'intervento, lo Sportello unico per l'edilizia comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

ART. V. 9 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA

1. Lo Sportello unico per l'edilizia entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'ART.V.6 del presente R.U.E., accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'ART.V.8, rilascia il certificato di conformità edilizia.
2. Qualora non si proceda alla verifica di cui al precedente ART.V.8, o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto al comma precedente, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nel fascicolo dell'intervento. In tale caso il fascicolo dell'intervento tiene luogo del certificato di conformità.
3. Nel caso di costituzione del certificato di conformità edilizia secondo le modalità di cui al precedente comma 2, lo Sportello Unico per l'edilizia si riserva la possibilità di effettuare nei dodici mesi successivi al rilascio il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.
4. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita determina del Dirigente Responsabile del SUE.
5. Per le opere soggette a DIA, è data facoltà al soggetto interessato, depositata la domanda di cui al comma 6 dell'ART.V.6 ed in attesa del sopralluogo, di presentare allo Sportello unico per l'edilizia una dichiarazione redatta da un professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia. Lo Sportello unico rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità.

ART. V. 10 ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Comune può avvalersi, nei casi previsti dal precedente ART.V.8, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.
2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.
3. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

ART. V. 11 DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ / USABILITÀ / INABITABILITÀ

1. Il Dirigente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con i regolamenti di igiene ed edilizio,

dichiara inagibile il fabbricato o di parte di esso. Qualora ne ricorra la necessità il Dirigente può altresì ordinarne lo sgombero. Il fabbricato o parte di esso dichiarato inagibile non può essere utilizzato o concesso in uso a nessun titolo.

2. Tale dichiarazione si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal R.U.E. e/o dichiarato nel fascicolo dell'intervento.
3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni
 - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
 - d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
 - f) assenza di servizi igienici;
 - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. In caso di sito inquinato ai sensi del Dlgs 152/2006 e s.m.i qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente competente ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.

ART. V. 12 CONTROLLO SULL'OPERA ESEGUITA

1. Sulla base dei criteri forniti dalla giunta comunale, il Dirigente con apposito atto, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi edifici destinati ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
2. In tal caso, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello unico per l'edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.
3. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.
4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.
5. La verifica analitica viene completata entro novanta giorni dalla relativa comunicazione. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato e nel fascicolo dell'intervento vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite, ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

– PARTE SESTA – NORME PARTICOLARI

TITOLO VI. I – TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. VI. 1 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C.3.4 "Smaltimento delle acque reflue".
2. L'autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura è rilasciata dall'Ente Gestore del Servizio e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a Denuncia di Inizio Attività.
3. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e s.m.i..
4. Qualora intervengano modifiche alle 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, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
Nell'ipotesi di modifiche non sostanziali agli impianti di scarico per acque reflue domestiche provenienti da insediamenti, installazioni o edifici / nuclei isolati, che non vadano a mutare la caratteristiche qualitative e quantitative dello stesso, dovranno essere depositati all'ufficio competente del Comune, gli elaborati dell'impianto modificati, a cui farà seguito apposita presa d'atto o diniego da parte dell'ufficio competente. Tali elaborati, qualora conformi alle indicazioni sopra riportate diventeranno parte integrante dell'autorizzazione originaria, in sostituzione di quelli inizialmente approvati.
5. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 11 maggio 1999, n.152 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.
6. Per gli insediamenti, edifici o installazioni la cui attività sia trasferita in altro luogo ovvero per quelli soggetti a diversa destinazione, ad ampliamento o a ristrutturazione da cui derivi uno scarico avente caratteristiche qualitativamente o quantitativamente diverse da quelle dello scarico preesistente deve essere richiesta una nuova autorizzazione allo scarico, ove prevista. Nelle ipotesi in cui lo scarico non abbia caratteristiche qualitative o quantitative diverse, deve essere data comunicazione all'Autorità competente, la quale, verificata la compatibilità dello scarico con il corpo recettore, può adottare i provvedimenti che si rendessero eventualmente necessari.

ART. VI. 2 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. Le acque meteoriche proveniente 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 R.C.3.4 "Smaltimento delle acque reflue", ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
2. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee (fatte salve le ordinarie opere di realizzazione di fondazioni o di sottoservizi soggette a titolo abilitativo, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D.1775/33).

3. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (Servizio Tecnico di Bacino di Po di Volano – ex Genio Civile), ai quali dovranno essere presentate le comunicazioni o le richieste di concessione per la derivazione di acque sotterranee, in relazione alle diverse tipologie di prelievo (pozzi domestici, pozzi extra-domestici, piccole e grandi derivazioni, ecc.), nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R.25/11/2002, n.31, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C.3.3.2 "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".

ART. VI. 3 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde che è allegato al presente RUE (ALLEGATO D).

ART. VI. 4 (OMISSIS)

ART. VI. 5 (OMISSIS)

ART. VI. 6 OPERE MOBILI DI ARREDO

1. Fatto salvo quanto indicato nei punti precedenti sono soggetti ad attività libera, in quanto assimilati ad opere mobili di arredo i seguenti elementi
 - a) piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive, piccole serre in ferro e vetro, cassette ricovero attrezzi da giardino, ed opere assimilabili, da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni
 - h. max esterna = ml.3.00;
 - volume max = mc.16;
 - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile);
 - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;
 - b) gazebo e pergolati da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni
 - h. max esterna = ml.3.00;
 - superficie coperta max = mq.16;
 - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile);
 - la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli, compensati, ecc.
 - c) i box a soffietto in materiale plastico con telaio in tubo metallico, da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni
 - h. max esterna = ml.3.00;
 - superficie coperta max = mq.16;
 - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile);
2. Tali manufatti, da realizzare esclusivamente con struttura leggera autoportante e materiali di pregio (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti) e quindi con intelaiature in legno, metallo o ghisa assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione, potranno essere installati nella misura di uno (di ciascuna delle lettere del precedente comma 1) per unità immobiliare (con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa e magazzino) nel rispetto, del presente Regolamento, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali. I manufatti di cui sopra non sono computati come autorimesse o posti auto coperti, ai fini del calcolo delle dotazioni minime richieste.
3. Tali opere, ove lo stato dei luoghi lo consenta, dovranno preferibilmente essere accorpate nel caso di installazioni multiple (es. in corte comune).
Il posizionamento di tali manufatti in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati dovrà comunque rispettare distanze le seguenti distanze minime

- Manufatti di cui al punto 1 a) in allineamento con il fabbricato principale, nel rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
 - Manufatti di cui al punto 1 b) analoghe a quelle previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
4. Negli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. possono essere ammessi tali strutture, con le caratteristiche e dimensioni individuate nei commi precedenti solamente a seguito di Autorizzazione Amministrativa rilasciata dal Comune, previa acquisizione dell'Autorizzazione della Competente Soprintendenza.
 5. Nelle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. sono ammesse tali strutture con le dimensioni e caratteristiche individuate nei commi precedenti, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e ambientale
 6. La realizzazione di tali elementi di arredo (gazebi, pergolati, casettine ricovero attrezzi, ecc.) aventi dimensioni superiori e caratteristiche differenti rispetto a quanto sopra riportato, saranno oggetto di preventivo titolo abilitativo (Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire in relazione all'entità della struttura da realizzare) nel rispetto di quanto prescritto dalle norme di tutela del PSC (, dalla altre norme del presente RUE (distanze, parametri edilizi, ecc), dal Codice Civile, dal Codice della Strada, da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

ART. VI. 7 CRITERI GENERALI

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su
 - a) il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
 - b) i prospetti dei fabbricati, le loro coperture;
 - c) lo spazio aereo tra il suolo, i prospetti e le sommità delle costruzioni.
2. In via esclusivamente esemplificata sono soggetti alla disciplina delle presenti norme le murature ed i rivestimenti dei prospetti, la intonacatura e tinteggiatura dei medesimi, le nuove aperture, gli elementi architettonici e decorativi, i canali di gronda ed i pluviali, i cornicioni e di manti di copertura, i comignoli e le canne fumarie, i serramenti esterni. Tali interventi sono soggetti al titolo abilitativo connesso alla natura e consistenza delle opere da realizzare così come previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, nonché dal presente RUE.
3. Per gli edifici ricadenti nei centri storici e per quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale, anche esterni ai centri storici, le norme del presente titolo si applicano congiuntamente a quelle di cui al Titolo III.I; in caso di contrasto prevalgono le norme di cui al Titolo III.I.

ART. VI. 8 MANUTENZIONE DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica. Le finiture degli edifici in tutto il territorio comunale dovranno corrispondere alle indicazioni di cui agli articoli specifici del vigente R.U.E. ed essere opportunamente mantenute al fine di corrispondere alle esigenze di decoro urbano.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitante previsto dalla normativa vigente.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'ART.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.
6. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In tutti gli interventi edilizi i bancali aggettanti dal filo muro sullo spazio pubblico, ad una altezza dal suolo inferiore a m.2,50 non potranno sporgere più di 15 cm.

ART. VI. 9 MURATURE CON PARAMENTO FACCIA A VISTA

1. È ammessa la sagramatura, la stuccatura con stilature a ferro con fugatura scavata e la stuccatura alla capuccina.
2. È ammessa il paramento faccia a vista, anche su edifici già intonacati, se da sondaggi preliminari dell'intonaco la muratura sottostante risulta di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone usato e tessitura, sentito il parere dell'ufficio Tecnico Comunale.

ART. VI. 10 MURATURE INTONACATE, TINTEGGIATURE

1. Tutte le superfici intonacate dovranno essere adeguatamente tinteggiate.
2. Il colore dei prospetti dovrà essere proposto in fase di progetto ed approvato congiuntamente al progetto stesso, fatta salva la possibilità di prescrivere l'esecuzione di campioni.
3. L'amministrazione comunale, al fine di armonizzare in maniera organica i cromatismi dei fabbricati, può predisporre un idoneo Piano del Colore nell'ambito del proprio territorio comunale.

ART. VI. 11 NUOVE APERTURE E MODIFICA DELLE BUCATURE ESISTENTI

1. Le modifiche delle aperture nei prospetti ovvero realizzazioni di nuove aperture potranno essere proposte nel rispetto delle esigenze estetico formali del progetto complessivo dell'edificio, anche attraverso un ridisegno globale del fronte interessato.
2. Le istanze dovranno documentare con opportuni elaborati (stato di fatto e stato di progetto, documentazione fotografica) le modificazioni proposte.

ART. VI. 12 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Sono ammesse gronde e pluviali in materiali diversi (lamiera zincata, acciaio inox, pvc. ecc.) in forme e sezioni varie, purché ci sia omogeneità di materiale e tipo di profilo tra la gronda ed il pluviale per ogni unità edilizia.
2. Il diametro dei discendenti sulla pubblica via, non potrà essere superiore a cm.15 e la parte terminale per una altezza di m.1,5 dovrà essere preferibilmente dello stesso materiale con esclusione dei materiali plastici.

ART. VI. 13 SERRAMENTI ESTERNI ED OPERE IN FERRO

1. CHIUSURE DI BALCONI O TERRAZZE

Su tutto il territorio comunale sono vietate le chiusure di balconi e terrazzi visibili da spazi pubblici con infissi vetrati; ciò a salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti. Le chiusure di detti balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo sulla base di progetti condivisi da parte di tutti i proprietari del fabbricato.

2. OPERE IN FERRO

Gli eventuali aggetti delle nuove inferriate del tipo a sporgere non potranno superare i 60 cm. dal filo muro, purché ad una altezza dal suolo non inferiore a m.2,50.

In caso di interventi sostitutivi, potranno essere valutate positivamente soluzioni di reinterpretazione sulla base di progetti esecutivi in scala adeguata.

ART. VI. 14 MANTI DI COPERTURA E CORNICIONI

1. MANTI DI COPERTURA

Si riconosce che il tetto a falde con coppi è elemento caratterizzante e distintivo delle coperture del territorio comunale, pertanto viene assunto come riferimento fondamentale per il patrimonio edilizio esistente.

Gli edifici delle zone agricole, con manto di copertura tradizionale in coppo, dovranno conservare l'originaria tipologia di copertura. Nel territorio rurale anche i nuovi edifici ad uso abitativo dovranno essere realizzati con manto di copertura in coppi

L'apertura di finestre a tetto, potrà essere realizzata oltre che con lucernai, con la costruzione di abbaini. Tali abbaini dovranno essere realizzati per aperture singole, con l'esclusione di abbaini multipli a nastro che determinano dei tagli trasversali della falda di copertura.

Nel caso di più abbaini sulla stessa falda, questi dovranno risultare infilati con le finestre dei piani sottostanti e non potranno risultare in numero superiore a quello delle stesse bucatore.

Soluzioni progettuali diversificate rispetto alle indicazioni sopra riportate, potranno essere accettate solamente a seguito della presentazione di una motivata documentazione progettuale da sottoporre al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

La realizzazione di abbaini sporgenti dal piano della falda non è ammessa nel territorio rurale.

2. CORNICIONI

I cornicioni fanno parte integrante dell'assetto architettonico degli edifici e pertanto devono essere mantenuti nelle forme adeguate al tipo di fabbricato come epoca e come carattere. La costruzione di nuovi cornicioni potrà essere realizzata in pietra, in cotto, c.a. con intonaco a seconda delle caratteristiche dell'edificio. Per i nuovi cornicioni sostituiti o costruiti in mancanza di riferimenti, l'aggetto non potrà superare gli 80 cm. esclusa la gronda.

ART. VI. 15 COMIGNOLI E CANNE FUMARIE

1. Si definiscono camini quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di un singolo apparecchio termico.
2. Si definiscono canne fumarie quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di più apparecchi termici.
3. Si definiscono comignoli i dispositivi posti a coronamento di un camino o di una canna fumaria atti a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.
4. Le canne fumarie e gli sfiati multipli debbono essere possibilmente accorpate in un unico elemento integrato con il fronte dell'edificio.

ART. VI. 16 CRITERI GENERALI

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su
 - a) il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
 - b) i prospetti dei fabbricati, le loro coperture, le recinzioni prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico ;
 - c) lo spazio aereo tra il suolo, i prospetti e le sommità delle costruzioni.
2. In via esclusivamente esemplificata sono soggetti alla disciplina del presente titolo
 - a) le murature ed i rivestimenti dei prospetti, la intonacatura e tinteggiatura dei medesimi, le nuove aperture, gli elementi architettonici e decorativi, i canali di gronda ed i pluviali, i cornicioni e di manti di copertura, i comignoli e le canne fumarie, i serramenti esterni, le vetrine, vetrinette bacheche, le insegne ed i cartelli pubblicitari, le recinzioni ed i muri di cinta, le installazioni tecnologiche sulle coperture;
 - b) le installazioni tecnologiche inserite nello spazio aereo, gli striscioni ed ogni altro mezzo pubblicitario applicato a linee aeree;
 - c) il verde pubblico e quello privato prospiciente il suolo pubblico o di uso pubblico, le pavimentazioni stradali, gli impianti di pubblica illuminazione, le piste ciclabili, gli elementi di comfort urbano, le edicole ed i chioschi, le pubbliche affissioni.

ART. VI. 17 VETRINE E SERRANDE

1. Per il rinnovo e la sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere, in ogni edificio del territorio comunale, nei casi assogettati a titolo abilitativo, dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati alla conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

ART. VI. 18 TENDE E FRANGISOLE

1. Le tende esterne in oggetto destinate a proteggere dal sole botteghe e negozi, devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
2. In una stessa unità architettonica le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture archivoltate devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml.2,20 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. Ove la larghezza del marciapiede risulti inferiore o uguale a un metro, la tenda potrà sporgere sino al filo dello stesso. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml.5,10 dal suolo.
4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di oggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.

5. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in guisa da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
6. Nessuna tenda o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico, può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.
7. È comunque soggetta ad Autorizzazione amministrativa, l'installazione di tende o frangisole che aggettano sul suolo pubblico. È altresì soggetta ad Autorizzazione amministrativa l'installazione di tende o frangisole in relazione ad edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004 e succ. mod.. (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza) nonché in riferimento a quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale identificati dal RUE di cui al Titolo III. I.
In tutti gli altri casi, l'installazione di tende e frangisole che non aggettano su suolo pubblico, è soggetta a regime libero, nel rispetto delle disposizioni dettate nei commi precedenti.

ART. VI. 19 MEZZI PUBBLICITARI

1. I mezzi pubblicitari sono definiti dall'ART.47 del D.P.R. 495 del 16/12/1992.
2. Nei centri abitati, sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.
3. Le insegne di esercizio dovranno essere di norma installate nel ragno o vano delle porte degli esercizi, potranno inoltre essere installati a bandiera orizzontale, verticale, a tetto, su pensiline, su supporti metallici ecc. Sono inoltre ammesse vetrofanie.
4. Le insegne di esercizio a bandiera, ove ammesse, poste all'esterno di edifici dotati di marciapiede sopraelevato dalla sede stradale, dovranno essere collocate ad almeno 3,00 m. dal suolo, a partire dal bordo inferiore. Quelle installate in strade prive di marciapiede, dovranno essere poste in opera ad almeno 5,10 m. dal suolo. Le sporgenze per le strade prive di marciapiede e portico dovranno essere contenute in
 - a) cm.50 per le strade di larghezza inferiore a 5,00 m.;
 - b) cm.75 per le strade di larghezza superiore a 5,00 m.
5. L'aggetto dell'insegna a bandiera dovrà comunque essere sempre inferiore al filo esterno del marciapiede almeno di 30 cm.
6. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, non dovranno superare la superficie di 3,00 mq. Sono però ammesse eccezioni nei seguenti casi
 - insegne di esercizio poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli o in aderenza ai fabbricati, che possono raggiungere la superficie di 10,00 mq.; qualora la superficie di ciascuna facciata dell'edificio ove ha sede l'attività sia superiore a 100 mq., è possibile incrementare la superficie dell'insegna di esercizio nella misura del 10% della superficie di facciata eccedente 100 mq., fino al limite di 20,00 mq;
 - per le insegne di enti o ditte che utilizzino supporti di dimensioni standardizzate, sulla base di adeguata documentazione probatoria e comunque per dimensioni non superiori a mq. 5,00.
7. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, dovranno distare dal limite della carreggiata di almeno 1,50 m.
8. Il bordo inferiore dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari, ad eccezione degli impianti pubblicitari di servizio, posti entro i centri abitati, deve essere, in ogni suo punto ad una quota non inferiore a ml.2.20 rispetto a quella della banchina stradale o del marciapiede misurata nella sezione stradale corrispondente.
9. Entro i centri abitati ai cartelli ed agli altri mezzi pubblicitari collocati in posizione parallela al senso di marcia dei veicoli e posti in aderenza, per tutta la loro superficie a fabbricati, o comunque posti a distanza non inferiore a 1.50 m. dal limite della carreggiata, non si applicano le norme di cui all'ART.51 comma 4 e quelle di cui al comma 3 lett. c) del D.P.R.495/92, semprechè siano rispettate le disposizioni

dell'ART.23 comma 1 del D.Lgs.285 del 30.04.1992; in questi casi non sono rispettate inoltre le distanze indicate al comma 4, ad eccezione di quelle relative alle intersezioni.

10. Le sorgenti luminose, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari luminosi installati entro i centri abitati, dovranno avere una sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale. Particolare cautela sarà adottata nell'uso dei colori, specialmente del rosso e del verde, e del loro abbinamento, al fine di non generare confusione con la segnaletica luminosa, specialmente in corrispondenza e in prossimità delle intersezioni. Nel caso di intersezioni semaforizzate, ad una distanza dalle stesse inferiore a 50 m., dentro i centri abitati è vietato l'uso dei colori rosso e verde nelle sorgenti luminose, nei cartelli, nelle insegne di esercizio e negli altri mezzi pubblicitari posti a meno di m.1,50 dal bordo della carreggiata, salvo motivata deroga da parte dell'Amministrazione Comunale.
11. La croce rossa luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.
12. Entro i centri abitati, per gli impianti pubblicitari di servizio costituiti da paline e pensiline di fermata autobus, e di transenne parapetonali recanti uno spazio pubblicitario con superficie inferiore a 3 mq., si applicano le seguenti distanze, semprechè siano rispettate le disposizioni dell'ART.23 comma 1 del D.Lgs.285/92
 - a) 1,50 m. dal limite della carreggiata;
 - b) 25 m. dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;
 - c) 30 m. prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
 - d) 25 m. dopo i segnali stradali di pericolo e prescrizione;
 - e) 25 m. prima dei segnali di indicazione;
 - f) 25 m. dopo i segnali di indicazione;
 - g) 3,00 m. dal punto di tangenza delle curve come definite dall'ART.3 comma 1 punto 20) del D.Lgs.285/92;
 - h) 30 m. prima delle intersezioni;
 - i) 25 m. dopo le intersezioni;
 - j) 100 m. dagli imbocchi delle gallerie.
13. Le distanze si applicano nel senso delle singole direttrici di marcia.
14. Nel caso in cui lateralmente alla sede stradale e in corrispondenza del luogo in cui viene chiesto il posizionamento di impianti di pubblicitari di servizio di cui sopra, già esistano a distanza inferiore a 1,50 m. dalla carreggiata, costruzioni fisse, muri, di altezza non inferiore a 3 m., è ammesso il posizionamento stesso in allineamento con la costruzione fissa o con il muro. Non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.
15. Nei centri abitati, le transenne parapetonali non dovranno superare la superficie di 3,00 mq., con spazi pubblicitari di superficie massima 1,50 mq., dovranno essere realizzate nelle loro parti strutturali con materiale non deperibile e resistente agli agenti atmosferici, dovranno avere sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale e dovrà tener conto del circostante contesto storico-architettonico, semprechè siano rispettate le disposizioni dell'ART.23 comma 1 del D.Lgs.285/92.
16. Entro i centri abitati è vietata la collocazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile, aventi un periodo di validità inferiore a 5 minuti, in posizione trasversale al senso di marcia dei veicoli.
17. Entro i centri abitati nelle stazioni di servizio e nelle aree di parcheggio possono essere collocati cartelli, insegne di esercizio e altri mezzi pubblicitari la cui superficie complessiva non supera l' 8% delle aree occupate dalle stazioni di servizio e delle aree di parcheggio; dal computo della superficie dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari sono esclusi quelli attinenti ai servizi prestati presso la stazione o l'area di parcheggio.
18. La collocazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario. Nell'interno dei centri abitati l'autorizzazione è rilasciata dai comuni previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.
19. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari in prossimità, nelle aree o su edifici tutelati come beni culturali, salvo autorizzazione da parte della competente soprintendenza. E' altresì vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari nell'ambito o in prossimità di beni paesaggistici di cui all'ART. 134 della D.lgs. 42/2004, salvo autorizzazione ai sensi dell'ART. 153 del citato decreto.

ART. VI. 20 NUMERAZIONE CIVICA

1. È di competenza degli Uffici Comunali l'attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), nel rispetto delle leggi vigenti.
2. La rimozione o l'alterazione della numerazione senza l'autorizzazione comunale costituisce infrazione al Regolamento Urbanistico-Edilizio ed è soggetta alle conseguenti sanzioni.

ART. VI. 21 TARGHE

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici quali lesene, colonne ecc.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml.0.80x1.20.
4. Non è soggetta ad Autorizzazione l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm.40x40, sempreché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti.

ART. VI. 22 BACHECHE E VETRINETTE

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale se ne chiede la collocazione.
2. La domanda di autorizzazione deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'ART.47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445 e s.m.i., del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata.
3. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.

ART. VI. 23 ADDOBBI

1. Gli addobbi tesi sopra la sede stradale potranno essere autorizzati solo per periodi determinati e limitati, con precisa esclusione di autorizzazioni permanenti.
2. L'Amministrazione potrà negare l'autorizzazione anche temporanea in funzione dei luoghi ove venisse proposta la collocazione dell'addobbo.
3. In ogni caso tali addobbi dovranno essere saldamente assicurati e dovranno essere posizionati nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Codice della Strada-D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.-e dal relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.-.
4. Tali autorizzazioni non potranno essere rilasciate ove gli addobbi impediscono la fruizione prospettica delle emergenze architettoniche e paesaggistiche.
5. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da una planimetria da cui risulti l'ubicazione proposta, la documentazione fotografica dei luoghi e da una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica statica degli eventuali sostegni verticali (pali, lampioni, ecc.) a cui detti elementi sono fissati, nonché dalla documentazione prevista dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione succitati.
Nel caso di luminarie o altri addobbi collegati a linea elettrica, dovrà essere presentata, prima della loro messa in funzione, la dichiarazione di conformità di cui alla Legge 46/90 e s.m.i., sottoscritta dall'installatore abilitato ai sensi di legge.

6. Resta inteso comunque che gli addobbi, fuori dai centri abitati, potranno essere posti in opera previa autorizzazione degli enti proprietari o gestori della strada su cui detti cartelli saranno collocati. L'intera materia è comunque regolamentata dall'ART.23 del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i..

ART. VI. 24 IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo.
2. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

ART. VI. 25 RECINZIONI E MURI DI CINTA

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada-D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.-e del relativo regolamento di esecuzione-D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i., fatte salve le disposizioni previste dal Codice Civile nonché quelle contenute in PUA già adottati, 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.
I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml.8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml.5.00, debbono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml.0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.
Le recinzioni poste su fronte strada ricadenti all'interno dei centri abitati, così come definiti del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 16/12/1992, dovranno avere un'altezza non superiore a
 - a) ml.1,20 nel caso di recinzioni in muratura piena, fatto salvo quanto detto precedentemente per le recinzioni in curva;
 - b) ml.1.50 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base e sovrastante rete o inferriata metallica o altro simile.
 - c) Le recinzioni con altezze superiori a quanto indicato nei punti a) e b), dovranno essere sottoposte al parere della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Le recinzioni poste su fronte strada ricadenti fuori dei centri abitati, così come definiti del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 16/12/1992 n°495, non avranno limitazioni di altezze salvo quanto disposto dal Codice Civile.

Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

Le recinzioni interne di nuova costruzione non devono superare i 3,00 ml. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti. Dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre prospicienti le costruende recinzioni, qualora cieche, poste a meno di ml.3.00 dalle stesse.

2. Devono essere rispettati gli allineamenti esistenti, intesi come prolungamento virtuale delle facciate prospicienti le aree pubbliche degli edifici confinanti o, in mancanza, degli edifici più vicini lungo la strada; sono ammessi arretramenti maggiori ad esclusione degli interventi di sostituzione parziale, ampliamento o costruzione in aderenza ad edifici a schiera o in linea; potranno motivatamente essere esclusi dal rispetto degli allineamenti le cabine di alloggiamento di impianti tecnologici relativi alle reti infrastrutturali (ENEL, gas metano, TELECOM, ecc.).
3. La creazione di nuovi accessi alle proprietà laterali alle strade è regolamentata dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.
4. In tutte le zone le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate; sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento e in materiale plastico. Nei centri storici

e negli edifici tutelati a qualsiasi titolo ricadenti in qualunque zona urbanistica, sono vietate le recinzioni in pannelli stampati prefabbricati in cemento.

5. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni dovranno, essere tinteggiate (se intonacate) congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.

ART. VI.26 PASSI CARRAI, USCITA DALLE AUTORIMESSE ED ACCESSI

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico rilasciata dall'Ente gestore della strada.
2. I nuovi passi carrai devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
3. I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata del veicolo in attesa di ingresso. In alternativa all'arretramento, solo nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza.
4. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Fuori dai centri abitati i cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
7. Le rampe, sia dentro che fuori dal centro abitato, 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 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
8. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali tombinamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls. o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività corredata da idonea documentazione.

ART. VI.27 PERCORSI CARRABILI, PEDONALI E I CORTILI

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di percorsi carrabili e pedonali privati è soggetta alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività che dovrà essere corredata da idonea documentazione.
2. Nelle occupazioni di suolo pubblico deve essere lasciato libero un passaggio di almeno ml.1.00 per il transito dei pedoni e ml.2.50 per i veicoli.
3. Nei cortili è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm.100 (marciapiede) lungo i muri dei fabbricati, realizzata in modo da evitare l'infiltrazioni nell'edificio.

ART. VI.28 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI INTERRATE

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. I cavedi, i pozzi luce, le chiostrine ed assimilabili privi di ostacoli alla trasmissione della luce, devono rispettare tutte le seguenti dimensioni minime
 - superficie in pianta, detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o altri aggetti, deve risultare \geq mq.9.00. Per spazi delimitati su tre soli lati si considera la superficie inclusa nel poligono i cui vertici coincidono con la proiezione a terra dei vertici delle pareti che lo delimitano;
 - larghezza minima m 3.00 su ogni lato;
 - la distanza normale minima di ciascuna finestra dalla parete antistante deve essere
 - \geq 10,0 m per locali di attività principale;
 - \geq 3,0 m per locali adibiti ad attività secondaria;
 - l'altezza massima dei fronti (Hf) antistanti pareti finestrate deve risultare
 - \leq alla distanza dalla parete opposta, che presenti almeno una veduta asservita a locali di attività principale;
 - \leq a 3 volte la distanza dalla parete opposta che presenti solo vedute asservite a locali di attività secondaria;

Sono fatte salve le deroghe alle distanze minime previste all'ART. 1.6;
4. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
5. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.

ART. VI.29 MONUMENTI, CIPPI E TARGHE COMMEMORATIVE APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

1. I progetti per i nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione amministrativa sia che sorgano su area privata che pubblica.
2. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.
3. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alle proprietà, applicare (o far applicare) sui prospetti delle costruzioni
 - a) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnate alle aree pubbliche;
 - b) i cartelli per segnalazioni stradali;
 - c) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
 - d) i cartelli indicatori dei pubblici servizi comunali, statali o equivalenti;
 - e) ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.
4. Gli elementi indicati al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista neppure con la vegetazione. I proprietari dei relativi fabbricati, hanno l'obbligo di non rimuoverli e di ripristinarli nel caso venissero distrutte per cause a loro imputabili.
5. Le opere, gli apparecchi e gli elementi elencati al presente articolo non debbono recare danni o molestia agli utenti dello stabile.
6. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

ART. VI. 30 CHIOSCHI ED EDICOLE

1. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, in genere posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.30 e sarà consentito il superamento di tale superficie nel caso in cui i piani commerciali o altre norme prescrivano una superficie minima superiore per una sola tabella

merceologica; in tal caso la superficie massima consentita, sarà calcolata maggiorando il minimo del 25%.

2. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con massito cemento o asfalto.
3. Le eventuali pavimentazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e facilmente rimovibili, come quadroni in ghiaietto lavato su sabbia, mattonelle di cemento autobloccanti o semplice strato di ghiaia in natura.
4. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
5. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
6. La sostituzione o l'inserimento di nuovi chioschi dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successi ampliamenti.
7. Sono vietate nuove strutture per chioschi in pannelli o telai in alluminio anodizzato colore oro o argento.
8. Le domande di Permesso di Costruire dovranno essere corredate da idonea documentazione; dovrà inoltre essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento.
9. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq.6.
10. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.
11. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.
12. In relazione ad elementi precari quali cabine fotografiche, telefoniche, chioschi per biglietterie, attrezzature pubblicitarie varie e simili, è necessaria per la loro installazione sul suolo pubblico, la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione
 - a) non interferenza con edifici di valore artistico-monumentale;
 - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
 - c) verifica delle condizioni di sicurezza;
 - d) verifica di reale utilità pubblica.

ART. VI. 31 PISCINE

1. La realizzazione di piscine interrate o fuori terra di tipo permanente, o di quelle rimovibili fuori terra di superficie superiore a mq. 32, non incluse nei casi di cui all'ART. IV.1 comma 2 lettera f) e quindi autorizzabili mediante specifico titolo abilitativo, è vincolata al rispetto delle seguenti disposizioni

Distanze dai confini

- piscine interrate/seminterrate ml. 2,00;
- piscine fuori terra ml. 5.00;

Distanze dei fabbricati

- piscine interrate ml. 3.00;
- piscine fuori terra ml. 3.00;

2. E' vietata la costruzione di piscine nell'ambito della fascia di rispetto stradale.
3. Ai fini delle presenti disposizioni si definiscono

- piscine interrate e/o seminterrate le piscine il cui bordo esterno sia ad una quota non superiore a cm. 90 dal piano di campagna;
 - piscine fuori terra, tutte le altre; le piscine fuori terra, il cui bordo più alto sia ad una quota non superiore a cm. 90, sono comunque equiparate alle piscine interrate.
4. Lo svuotamento della piscina deve essere eseguito preferibilmente da ditte autorizzate. Se eseguito in proprio sarà necessario dotarsi di Nulla Osta / autorizzazione degli enti preposti al controllo degli scarichi.

ART. VI. 32 ATTREZZATURE DI CANTIERE

1. In cantiere possono essere installate le attrezzature ed i macchinari necessari all'esecuzione dei lavori; tra tali opere rientrano anche modeste baracche in legno o metallo destinate al ricovero temporaneo di attrezzature e personale nonché i relativi servizi igienici.
2. Tali attrezzature, di norma, non sono soggette a nessun titolo abilitativo e dovranno essere immediatamente rimosse alla conclusione dei lavori.
In ogni caso il loro posizionamento dovrà essere rispettoso delle norme del Codice Civile e dei diritti di terze persone interessate.

ART. VI. 33 MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI

1. È soggetta al regime dell'Autorizzazione Amministrativa l'installazione, su suolo pubblico o privato, di strutture temporanee, anche tamponate, ma completamente e facilmente amovibili, a servizio di attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive. Tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada e non devono interessare aree verdi, aiuole, alberature anche singole, aree sia pubbliche che private interessate alla sosta; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio ed imbullonate; la tamponatura della struttura portante è ammessa con materiali quale vetro, plexiglas o similari; la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.
2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di durata non superiore ad un anno.
3. Le autorizzazioni relative sono rinnovabili per un massimo di cinque anni a seguito di nuova richiesta presentata almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza dell'autorizzazione in essere.
4. Si specifica inoltre che, entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere e ripristinare lo stato dei luoghi.
5. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicheranno tutte le disposizioni dettate dal vigente "Regolamento per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

ART. VI. 34 IMPALCATURE E PONTEGGI

1. Fatto salvo il rispetto delle specifiche norme in materia la collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta ad concessione di occupazione di suolo pubblico nei modi e nei termini previsti dal vigente "Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".
2. La durata dell' occupazione non potrà essere superiore a quella del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori ove esistente, o suoi rinnovi.
3. Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico debbono presentare una altezza minima di m.2,30 dal suolo.
4. Le impalcature ed i ponteggi destinati a coprire, anche solo in parte, emergenze di rilevante valore architettonico e/o ambientale, quando non abbiano lo scopo di protezione o funzione strutturale

portante, possono essere concessionate per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere.

5. Nel caso di sospensione dei lavori o di inattività di fatto del cantiere che si protraggano per oltre un anno, le impalcature ed i ponteggi debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.
6. Per ponteggi o impalcature da installare in caso di accertati stati di pericolo dovrà essere presentato, ove occorra ai sensi del presente regolamento, un progetto edilizio strutturale per l'eliminazione definitiva del pericolo stesso entro e non oltre centoventi giorni dalla notifica dell'ordinanza del Sindaco o del Dirigente (nei limiti delle rispettive competenze istituzionali) fatta salva la possibilità di proroga per opere che presentino particolare complessità o rilevanza architettonica.
7. L'ordinanza del Sindaco o del Dirigente di rimozione dello stato di pericolo costituisce concessione all'occupazione del suolo pubblico nei limiti contenuti nel provvedimento stesso.

ART. VI. 35 MOSTRE E DEPOSITI ALL'APERTO

1. Le mostre all'aperto e i depositi all'aperto di materiali edili o vari e depositi di materiali ferrosi risultanti dalla demolizione di automezzi, non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante.
2. Tali depositi e mostre dovranno pertanto essere recintati con siepi vive o con recinzioni preferibilmente cieche, tali da schermare il più possibile la vista dei cumuli e dell'acatastamento dei materiali, dai luoghi di pubblico accesso.
3. I cumuli di materiali posti a ridosso delle recinzioni con luoghi pubblici, non potranno superare l'altezza della recinzione.
4. I depositi di auto in disuso fuori dai centri urbani dovranno essere circondati da siepi o da alberature, tali da schermare la vista dalle pubbliche vie.
5. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario e di altri regolamenti di Polizia Urbana. Le istanze dovranno essere documentate, così come previsto dal presente RUE..

ART. VI. 36 IMPATTO VISIVO ED AMBIENTALE DEGLI APPARATI TECNOLOGICI (ANTENNE RADIO-TELEVISIVE E PANNELLI SOLARI, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, ECC.)

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le radioantenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente debbono essere possibilmente unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno delle pareti dell'edificio. Quando i cavi debbono essere collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi volanti.
6. Potranno essere installati collettori solari e pannelli fotovoltaici

- a) sulla copertura dell'edificio solamente se posizionati a raso della falda;
 - b) nell'ambito della corte di pertinenza solamente se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive;
 - c) fuori dai casi di cui sopra, l'installazione sarà consentita salvo parere della C.Q..
7. I motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti posteriori dell'edificio, e quindi non direttamente prospicienti la pubblica via o zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.

ART. VI. 37 REQUISITI ESSENZIALI DELLE PAVIMENTAZIONI SUL SUOLO

1. Gli interventi che hanno per oggetto le pavimentazioni stradali devono essere realizzati sulla base di progetti specifici, nel rispetto degli atti di pianificazione comunale e del RUE.
2. La scelta dei materiali e le soluzioni tecniche debbono rispondere alle esigenze di sicurezza degli utenti, con particolare riguardo alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Per interventi di particolare rilievo, sentita la competente Soprintendenza potranno essere richiesti preliminari sondaggi a fini archeologici. Degli eventuali ritrovamenti deve essere data immediata comunicazione al Comune ed alla Soprintendenza per i provvedimenti di competenza.

ART. VI. 38 SAGRATI E AREE SPECIALI

1. I sagrati delle chiese, che allo stato attuale possono presentare una situazione di degrado od una destinazione architettonicamente incongrua, dovranno essere risistemati sulla base di appositi progetti.
2. Gli interventi su aree speciali (piazze, slarghi, porticati, gallerie) dovranno essere sottoposte a specifici progetti di sistemazione nel rispetto degli atti di pianificazione comunale e delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia.

ART. VI. 39 ILLUMINAZIONE ESTERNA – CRITERI GENERALI

1. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione. Tali impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza CEI, della L.R. 19/2003 sull'inquinamento luminoso e della relativa direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005, e successive modificazioni.
2. Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che favoriscono il risparmio energetico e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso.
3. La progettazione anche preliminare dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, dei viali ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.
4. La progettazione esecutiva deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.
5. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.

6. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m.5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.
7. Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.
8. Nella progettazione esecutiva di nuovi impianti ovvero la modifica di quelli esistenti deve essere prodotta la documentazione di cui all'ART. 10 comma 2 della Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005, ovvero
 - a) progetto illuminotecnico redatto da una figura professionale abilitata per tale settore, che si assume la completa responsabilità sino ad ultimazione dei lavori;
 - b) misurazioni fotometriche dell'apparecchio utilizzato nel progetto esecutivo;
 - c) istruzioni di installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità con la Legge.
9. Al termine dei lavori, l'impresa installatrice deve rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui all'ART. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.
10. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità o temporanei, per i quali, l'impresa installatrice deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge di cui all'ART. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005, e precisamente per
 - a) gli impianti di cui all'ART. 8 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005, ossia
 - le sorgenti di luce già strutturalmente schermate, quali porticati, logge, gallerie, ed in generale, le sorgenti che per il loro posizionamento non possono diffondere luce verso l'alto, fermo restando possibilmente l'utilizzo di apparecchi che a parità di luminanza conseguano impieghi ridotti di potenza elettrica;
 - le sorgenti di luce che non risultino attive oltre due ore dopo il tramonto del sole;
 - gli impianti di uso saltuario ed eccezionale, purché destinati ad impieghi di protezione, sicurezza o ad interventi di emergenza;
 - i porti, gli aeroporti e le strutture militari e civili, limitatamente agli impianti ed ai dispositivi di segnalazione strettamente necessari a garantire la sicurezza della navigazione marittima ed aerea;
 - le sorgenti di luce con emissione non superiore ai 1500 lumen cadauna (flusso totale emesso dalla sorgente in ogni direzione) in impianti di modesta entità, cioè costituiti da un massimo di tre centri con singolo punto luce. Per gli impianti con un numero di punti luce superiore a tre, la deroga è applicabile solo ove gli apparecchi, nel loro insieme, siano dotati di schermi tali da contenere il flusso luminoso, oltre i 90°, complessivamente entro 2250 lumen, fermo restando i vincoli del singolo punto luce e dell'emissione della singola sorgente, in ogni direzione, non superiore a 1500 lumen;
 - gli impianti per le manifestazioni all'aperto e gli impianti itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà che abbiano ottenuto l'autorizzazione prevista purché senza fasci luminosi e proiettori laser rivolti verso l'alto;
 - impianti di segnalazione e di regolazione del traffico.;
 - b) la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque;
 - c) le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi, le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 mq ed infine gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine, per un numero non superiore a tre vetrine;
 - d) le installazioni temporanee per l'illuminazione dei cantieri.
11. Gli allegati ai PUA devono fornire sufficienti indicazioni delle opere di pubblica illuminazione previste, fermo restando che la valutazione di compatibilità prevista dalle disposizioni vigenti, verrà espressa sul solo progetto esecutivo.

ART. VI. 40 ELEMENTI DI COMFORT URBANO

1. Il Comune potrà predisporre il Piano dell'Arredo Urbano, in mancanza di tale piano, gli interventi di arredo, avanzati tanto dal Comune che dai privati nell'ambito dei PUA, sono tenuti a produrre un sistema di elementi coerenti fra di loro come forma.
2. Il sistema degli elementi seriali normalizzati è costituito dalla aggregazione dei diversi elementi
 - a) stelo strutturale polifunzionale di sviluppo per le aggregazioni dei diversi elementi, da usare nelle varie altezze;
 - b) bacheche e vetrinette;
 - c) supporto per la cartellonistica;
 - d) supporto per fermate automezzi pubblici;
 - e) supporto per la toponomastica e la segnaletica verticale;
 - f) supporto a stelo o mensola per illuminazione pubblica;
 - g) panchine e sedute in genere;
 - h) fioriere;
 - i) rastrelliere portabiciclette;
 - j) cestini portarifiuti;
 - k) transenne di delimitazione;
 - l) pensiline per zone di sosta protette, fermate automezzi pubblici, percorsi coperti e strutture espositive temporanee;
 - m) cabine telefoniche;
 - n) servizi igienici pubblici;
 - o) fontanelle;
 - p) raccoglitori di rifiuti.

Caratteristiche costruttive.

Gli oggetti di cui al punto precedente devono essere realizzati sulla base e nel rispetto delle norme DIN relative alle caratteristiche costruttive e di resistenza dei materiali usati per la produzione dei singoli elementi dell'intero sistema compositivo. Gli elementi devono, inoltre, rispondere ai requisiti tecnici indicati ed alle norme che regolano la loro sistemazione e localizzazione sullo spazio pubblico.

Modi e forme di composizione.

Ogni elemento di composizione potrà essere ubicato sia in forma singola, con apposito supporto costituito dall'elemento di sostegno, di altezza adeguata, sia in forma aggregata, utilizzando un supporto normalizzato idoneo ad aggregare diversi elementi.

Il sistema compositivo è finalizzato ad integrare gli oggetti e ad inserirli ordinatamente nel contesto urbano mediante l'accorpamento di più elementi (ad esempio accorpamento della palina fermata del bus con il cestino ed il corpo illuminante, pensilina con panchina e segnali toponomastici ecc.).

Modalità di ubicazione.

La sistemazione degli oggetti deve avvenire secondo progetti planimetrici sulla base di un esame generale e attraverso lo studio specifico del centro interessato.

Nel progetto dovranno essere evidenziati i percorsi pubblici, gli elementi architettonici ed ambientali di particolare valore, eventuali visuali prospettiche di particolare pregio, le relazioni spaziali e funzionali caratteristiche delle singole aree.

– PARTE SETTIMA – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO VII. I – DEFINIZIONI E CONTENUTI

ART. VII. 1 **PRESCRIZIONI TECNICHE – REQUISITI COGENTI E VOLONTARI**

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere, come di seguito precisato, ai requisiti tecnici sotto elencati.
2. I requisiti definiti nel presente regolamento sono suddivisi in cogenti e volontari.
I requisiti cogenti sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie.
I requisiti volontari sono indicati per consentire una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi. La soddisfazione di tutti o parte dei requisiti volontari, può essere richiesta per l'erogazione di contributi, l'inclusione in specifici accordi o programmi, l'applicazione di sconti sugli oneri di urbanizzazione, l'attribuzione di quote maggiori di capacità edificatoria, o qualsiasi altra forma incentivante per l'attuazione di specifiche politiche delle pubbliche amministrazioni. Le condizioni per il riconoscimento del diritto ad usufruire dei benefici di cui al punto precedente, saranno di volta in volta definiti nei provvedimenti adottati dalle pubbliche amministrazioni interessate, per l'attuazione delle singole politiche.
3. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione essenziale sono raggruppati in FAMIGLIE.

REQUISITI COGENTI

P.C.1 - Prerequisito "Verifica dei presupposti d'intervento"

Famiglia 1 - Resistenza meccanica e stabilità

R.C.1.1 – Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni

Famiglia 2- Sicurezza in caso di incendio

R.C. 2.1 – Resistenza al fuoco; reazione al fuoco e assenza di emissioni nocive in caso di incendio; limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio; evacuazione in caso di emergenza ed accessibilità ai mezzi di soccorso

Famiglia 3 - benessere ambientale

R.C. 3.1 – Controllo delle emissioni dannose

R.C. 3.2 – Smaltimento degli aeriformi

R.C. 3.3 – Approvvigionamento idrico

R.C. 3.4 – Smaltimento delle acque reflue

R.C. 3.5 – Tenuta dell'acqua

R.C. 3.6 – Illuminamento naturale

R.C. 3.7 – Oscurabilità

R.C. 3.8 – Temperatura dell'aria interna

R.C. 3.9 – Temperatura superficiale

R.C. 3.10 – Ventilazione

R.C. 3.11 – Protezione dalle intrusioni di animali nocivi

Famiglia 4 - sicurezza nell'impiego

R.c. 4.1 – Sicurezza contro le cadute

R.c. 4.2 – Sicurezza degli impianti

Famiglia 5 protezione dal rumore

R.C. 5.1 – Isolamento acustico dai rumori aerei

R.C. 5.2 – Isolamento acustico ai rumori impattivi

Famiglia 6 risparmio energetico

R.C. 6.1 – Prestazione energetica degli edifici

R.C. 6.2 – Rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico

R.C. 6.3 – Controllo della condensazione

R.C. 6.4 – Contenimento dei consumi energetici in periodo estivo

Famiglia 7 fruibilità di spazi e attrezzature

R.C. 7.1 – Assenza di barriere architettoniche

R.C. 7.2 – Disponibilità di spazi minimi

R.C. 7.3 – Dotazione impiantistica minima

REQUISITI VOLONTARI

Famiglia 1 – Prestazioni dell'involucro

R.V. 1.1 – Orientamento dell'edificio

Famiglia 2 – Efficienza impiantistica

R.V. 2.1 – Ventilazione meccanica

R.V. 2.2 – Sistemi a bassa temperatura

R.V. 2.3 – Inquinamento luminoso

R.V. 2.4 – Allacciamento acqua calda per elettrodomestici

Famiglia 3 – Fonti energetiche rinnovabili

R.V. 3.1 – Sistemi solari passivi

Famiglia 4 – Sostenibilità ambientale

R.V. 4.1 - Valutazioni energetiche-ambientali nei piani attuativi

R.V. 4.2 – Recupero acque piovane

R.V. 4.3 – Recupero acque grigie

R.V. 4.4 – Controllo degli agenti inquinanti

R.V. 4.5 – Materiali ecosostenibili

R.V. 4.6 – Inquinamento elettromagnetico interno ed esterno

R.V. 4.7 – Tetti verdi

Famiglia 5 – Buone pratiche

R.V. 5.1 – Efficienza illuminazione artificiale

R.V. 5.2 – Efficienza elettrodomestici

R.V. 5.3 – Certificazione ambientale

R.V. 5.4 – Contabilizzazione individuale acqua potabile.

ART. VII. 2 CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI

La trattazione dei requisiti **cogenti** è strutturata come di seguito descritto.

Per ciascuna famiglia di requisiti, è definita la **proposizione esigenziale** con riferimento alla direttiva CEE 89/106.

Per ciascun requisito, sono definiti

- **Codice e definizione** del requisito;
- le **esigenze da soddisfare**, ovvero l'obiettivo da raggiungere mediante il raggiungimento del livello di prestazione richiesto;
- I **campi d'applicazione**, ovvero per quali usi, funzioni o raggruppamento di funzioni è richiesto il soddisfacimento del requisito.¹
- I **livelli di prestazione**, ovvero la definizione dell'unità di misura ed il valore di riferimento richiesto per considerare soddisfatto il requisito.

I livelli di prestazione richiesti possono essere diversificati in funzione

- delle **tipologie di intervento**, come definite nella parte prima titolo II del presente RUE;
- della **classificazione degli spazi e dei locali**, articolati in principali, accessori, di collegamento, tecnici, pertinenziali, chiusi o aperti, come definiti all'ART. 1 c 4 del presente RUE..
- delle singole **componenti tecnologiche** (pareti, parapetti, infissi, ecc.) interessate dall'intervento.
- I livelli di prestazione premianti considerati come requisiti non cogenti da raggiungere per ottenere gli incentivi/agevolazioni indicate nel requisito specifico.

- La **modalità di verifica** del requisito, in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
Il metodo di verifica deve essere comunque compatibile con le esigenze di verifica e controllo delle pubbliche amministrazioni interessate e può essere aggiornato a seguito di nuove disposizioni normative, nonché ulteriormente dettagliato nei provvedimenti di determinazione delle modalità di attuazione delle attività di controllo previste nelle disposizioni regolamentari e normative vigenti. Inoltre nel caso in cui, ai sensi della normativa vigente, per l'utilizzo dell'immobile si renda necessario un parere, nulla osta, autorizzazione o atto di assenso comunque denominato², l'ente competente al rilascio dello stesso, potrà richiedere l'esecuzione di **PROVE IN OPERA**. Le modalità di esecuzione delle dette prove in opera e la restituzione dei relativi esiti, dovranno essere preventivamente concordate con l'ente che le ha richieste.
- I **riferimenti normativi**, richiamati come note al testo, o in apposite tabelle.
Essi hanno valore puramente ausiliario, indicativo e non vincolante. L'aggiornamento dei riferimenti normativi potrà essere introdotto d'ufficio, in occasione di ogni ripubblicazione del testo, senza richiedere l'iter previsto per le modifiche del corpo normativo del regolamento.

ART. VII. 3 CONTENUTI DEI REQUISITI VOLONTARI

La trattazione dei requisiti **volontari** è limitata alla indicazione del **Codice e definizione** del requisito. L'esigenza da soddisfare, il campo di applicazione, il livello di prestazione e le modalità di verifica saranno di volta in volta specificati, nei provvedimenti adottati dalle pubbliche amministrazioni interessate, per l'attuazione delle singole politiche che facciano riferimento ai requisiti volontari.

ART. VII. 4 LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI

1. In caso di **incompatibilità** tra le disposizioni del presente ~~titolo~~ RUE e le disposizioni anche di carattere prestazionale dettate da altre norme o regolamenti la cui approvazione compete al Consiglio comunale, (regolamento d'igiene, regolamento di fognatura, regolamento di polizia mortuaria, ecc.) le indicazioni del presente regolamento devono ritenersi confermate ed operanti e quindi prevalenti ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, compreso il certificato di conformità edilizia, in materia urbanistico-edilizia, se non puntualmente ed espressamente disapplicate con provvedimento espresso dello stesso consiglio comunale, fatto salvo quanto disposto dai commi 2 e 3 seguenti.
2. E' fatto salvo il **rimando alle disposizioni di altri regolamenti e le competenze specifiche di altri enti** (quali ad esempio i VVFF per il rispetto del RC2.1-resistenza al fuoco, o i gestori del servizio idrico integrato per il RC 3.4-smaltimento delle acque reflue).
In particolare nel caso degli interventi relativi ad attività caratterizzate da significativo impatto con l'ambiente e sulla salute, assoggettate al preventivo parere Dipartimento di Sanita' Pubblica Arpa di cui all'ART. IV.4, il livello di prestazione richiesto in merito ai requisiti di carattere igienico sanitario e/o ambientale, è quello richiesto dai detti enti, in relazione alle specifiche competenze.
Nei suddetti casi i livelli di prestazione indicati nel presente regolamento sono da assumere come riferimento di carattere residuale, qualora non esistano disposizioni in materia che gli enti preposti ritengano applicabili al caso in esame.
3. E' ammessa la **deroga** per
 - tutti i requisiti, secondo la disposizione delle normative vigenti, per causa di pubblica utilità e previo assenso del Consiglio comunale (vedi ART.IV.20).
 - i requisiti di carattere igienico sanitario, rilasciata dal Sindaco previo parere del Dipartimento di Sanita' Pubblica-Arpa competenti-
 - rispetto le norme tecniche di prevenzione incendi (RC 2.1.), rilasciata dal Comando provinciale dei VV .FF. competente, nei modi previsti dalla normativa specifica o impliciti nel loro parere favorevole;
 - Altri casi previsti da norme sovraordinate.

ART. VII. 5 APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

1. Al fine della definizione del livello di prestazione richiesto per il rispetto dei requisiti cogenti del presente regolamento devono intendersi assimilati alla nuova costruzione i seguenti interventi

- a) Ampliamenti (limitatamente alla parte di organismo edilizio prodotta in seguito all'ampliamento);
 - b) ristrutturazione urbanistica;
 - c) ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
 - d) cambio di destinazione d'uso e/o funzione e/o attività dell'intero organismo edilizio o di singoli spazi e/o locali, anche in assenza di opere edilizie, qualora la nuova attività sia soggetta a normativa specifica di settore che impone requisiti non soddisfatti dall'organismo edilizio esistente. Ricade in questa fattispecie anche il cambio di attività come classificata ai fini igienico sanitari, ai sensi della DGR 477/95 che riporta l'elenco delle attività caratterizzate da significativo impatto con l'ambiente.
2. In sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce quali sono i requisiti cogenti e quelli raccomandati, nonché i livelli di prestazione richiesti, pertinenti all'intero organismo edilizio ovvero ai singoli spazi ed eventualmente ai singoli componenti interessati dall'intervento. Il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto negli allegati del presente regolamento per i livelli di prestazione ed metodi di verifica. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.
 3. Negli interventi sull'edilizia esistente si dovrà procedere all'adeguamento alle normative vigenti limitatamente ai vani e ai componenti edilizi oggetto di intervento, semprechè ciò non sia impedito da vincoli urbanistici, monumentali o paesaggistici. In caso di cambio di destinazione d'uso l'adeguamento dovrà essere totale per i vani interessati all'intervento.
 4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli raccomandati dal presente RUE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
 5. Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.
 6. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato, e dagli enti competenti.

ART. VII. 6 REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE

1. Vanno comunque rispettate le prescrizioni e i **requisiti non previsti dal presente regolamento** ,ma definiti da leggi sovraordinate per specifiche attività ovvero richiesti in sede di parere espresso dagli organi competenti, nell'ambito delle proprie attribuzioni inerenti il processo d'intervento.
2. In caso di **incompatibilità** tra le disposizioni del presente titolo e le disposizioni anche di carattere prestazionale dettate da norme o regolamenti sovraordinati, immediatamente esecutivi ai sensi di legge, le indicazioni del presente titolo sono disapplicate. Con presa d'atto del Dirigente competente, è conseguentemente disposto l'aggiornamento del testo, senza necessità di seguire l'iter ordinario previsto per le modifiche del corpo normativo del regolamento.
3. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali, iter autorizzativi o di verifica delle opere, il progettista richiama i riferimenti normativi aggiornati (anche in difformità dai riferimenti normativi indicati nel presente regolamento) in nota al requisito, indicando i livelli di prestazione e le modalità di verifica prescritti ed eventualmente allegando la documentazione necessaria a documentare il rispetto del requisito stesso.
4. Nel caso in cui il professionista rilevi l'inadeguatezza dei riferimenti normativi indicati nel testo del presente regolamento, ovvero casi di incompatibilità tra diverse disposizioni regolamentari o normative , il progettista è tenuto a segnalare la normativa che ritiene applicabile all'intervento, ovvero i motivi per i quali egli esclude la necessità di soddisfare uno o più requisiti cogenti del presente regolamento, anche al fine di agevolare l'attività di controllo degli enti competenti.

Note

¹ le funzioni sono quelle definite all'ART. 1 comma 2 della LR 46/88, di seguito riportate;

a) funzione abitativa;

- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

gli usi sono quelli definiti dal RUE all' ART. I.29;

qualora il campo di applicazione faccia riferimento alla funzione abitativa ed assimilabili, deve intendersi riferito a tutti quegli spazi in cui gli occupanti svolgono funzioni analoghe a quelle svolte nelle abitazioni quali soggiorno, riposo, alimentazione, igiene personale, lavori domestici , **attività lavorative di tipo prevalentemente sedentario** , ecc.

² Si tenga presente che, come detto all'ART. 1 , oggetto e contenuto del presente regolamento sono attività di trasformazione edilizia ed urbanistica , comprese le parti del processo d'intervento che hanno influenza sulle procedure di formazione e sulla qualità del prodotto finale. L'esercizio delle attività cui sono destinati i manufatti realizzati è viceversa disciplinato da specifiche norme e diversi regolamenti, che continuano a trovare applicazione ed il cui controllo è esercitato in diversi momenti e ad opera di diversi soggetti. Si pensi ad esempio alla funzioni di Arpa-Ausl e Provincia in materia di scarichi idrici ed emissioni in atmosfera, attività di gestione rifiuti, somministrazione di bevande e alimenti, ecc. oppure ai regolamenti d'igiene , di pubblica fognatura , polizia municipale, polizia mortuaria ecc.

– PARTE OTTAVA – DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO VIII. I – SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. VIII. 1 TOLLERANZE

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

ART. VIII. 2 (OMISSIS)ART. VIII. 3 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.

ART. VIII. 4 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente RUE l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.